

M - DISPOSITIONS APPLICABLES A L.4 ZONE A URBANISER : AU

● CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, non équipée et réservée à l'urbanisation future, est susceptible d'accueillir des constructions à usage principal d'habitat sous forme d'urbanisation anticipée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, ceci sous réserve de la participation des constructeurs aux équipements correspondants et que l'aménagement futur du reste de la zone ne soit en aucun cas compromis.

Ces opérations doivent respecter le P.A.D.D. et les directives des orientations d'aménagement.

Notamment, les voies principales seront organisées de façon à permettre leur continuation dans les opérations ultérieures pour constituer, à terme, des liaisons inter-quartiers cohérentes avec le réseau des rues du village.

Elle pourra accueillir en outre, des constructions abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune,

Ces espaces naturels de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation sont constitués de différents secteurs

- **Le secteur AU a** pour lequel les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.
- **Les secteurs AU b, AU c, AU d, AU e, et AU f** qui ne sont pas actuellement desservis de façon suffisante par les réseaux et les voies, et dont l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.
- Rappels
 - . L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
 - . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage
 - . industriel,
 - . d'entrepôts commerciaux,
- Les lotissements à usage d'activité.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les caravanes isolées et maisons mobiles.
- Les terrains affectés au stationnement collectif de caravanes.
- Terrains de camping, de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les abris constitués par d'anciens véhicules désaffectés ou réalisés avec des éléments de récupération.

AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les exhaussements du sol et les affouillements, s'ils sont techniquement nécessaires à la réalisation des constructions, et à la condition que les pentes de remblais soient inférieures ou égales à 15 % (sauf à suivre la pente naturelle du terrain, avant travaux).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclarations et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes et éviteront au maximum les voies en impasse.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, tout accès sur une voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à la nature et l'importance de l'opération et doivent être aménagés de façon à assurer les règles de sécurité. Ils doivent notamment permettre une bonne visibilité sur la voie publique préalablement à la sortie des véhicules.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eau usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux usées autres que ménagères est subordonnée à un prétraitement approprié à leur nature. L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égout d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité — Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera imposée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface minimale de 800 m².

AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement, en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement ou avec un recul minimal de 4 mètres et de 6 mètres au droit des garages.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour une aile, en retour d'une construction implantée selon la règle édictée ci-dessus.

Les ouvrages d'utilité publique ne sont pas soumis à ces obligations de recul. Des implantations différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agira d'impératifs liés à l'utilité d'un ouvrage technique.

AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées

- Soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres [$d \geq h/2$].

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points ($d \geq H$).

- Soit *en* limite séparative
 - si elles sont édifiées en front de rue,
 - si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété, sur le fond voisin,
 - s'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'aplomb de la limite *et* dont la longueur n'excède pas 8 mètres.

AU 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les ouvertures éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, de l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du sol naturel avant-travaux. Les niveaux partiellement enterrés seront pris en compte si le plancher du niveau supérieur est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 2 niveaux, soit (R + 1), non compris les combles, qui peuvent être aménagées, mais dont l'encuvement est limité à 0,50 mètre de hauteur.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent déroger à cette règle sans toutefois dépasser 8,00 m de hauteur.

AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Des dispositions différentes des règles énoncées ci-après pourront éventuellement être autorisées lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

Toute architecture étrangère à la région est notamment interdite.

Généralités

- Chaque construction, y compris les annexes, doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt du site et des paysages environnants. Toute architecture étrangère à la région est notamment interdite.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale.
- L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les vérandas, les verrières et les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs formes, leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Toitures

Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures comportant éventuellement des croupes, et pouvant être reliées par des éléments en terrasse, soit au moyen de terrasses à la condition qu'elles soient nécessaires à exprimer une architecture clairement contemporaine et qu'elles composent avec l'ensemble existant ou à créer.

S'il existe une pente, elle doit être comprise entre 35° et 45°.

Des pentes inférieures pourront être autorisées pour certaines parties de la construction (coyaux par exemple).

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis adossés à un mur existant ou à un bâtiment principal.

Matériaux de toitures

- Les matériaux de toiture autorisés sont :
 - . Les tulles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
 - . Les tuiles à emboîtement de teinte terre cuite vieillie ou nuancée,
- Sont notamment interdites les toitures en tuiles de teinte rouge ou brun foncé uni, en éléments d'acier ou d'aluminium non peint, en polychlorure de vinyle, en polyester ondulé ou en fibres-ciment.

Clôtures

- Les clôtures en limite d'espace public seront de constitution simple. Elles seront de préférence composées :
 - . de murs enduits couronnés d'un chaperon,
 - . de haies vives (doublées ou non d'un grillage),
 - . de murs en moellons jointoyés dans le même ton,
 - . de murs en pierre sèche,
 - . de grilles posées éventuellement sur un mur bahut,
 - . d'une composition simple et harmonieuse de ces éléments.
- Les mélanges d'éléments pleins et de lisses, les variations multiples de constitution ou de hauteur, les placages de fausse pierre ainsi que les éléments étrangers à l'architecture seront évités.
- Le long des voies en déclivité, les clôtures suivront la pente existante.
- La hauteur maximale autorisée est fixée à 2 mètres.

Matériaux et couleurs

- L'unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des murs de clôture.
- Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
Les menuiseries extérieures et les volets en bois seront revêtus de lasure opacifiante, ou peints.
- Les couleurs ne devront pas constituer une agression contre l'environnement. Les teintes autorisées sont celles du paysage naturel et du bâti ancien. Les teintes franches sont interdites.

AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement.

Dans le cas de lotissement, une de ces 2 places devra être assurée dans des parcs prévus à cet effet.

Pour les commerces et l'artisanat

- 1 place par tranche de 30 m² de surface hors-œuvre de vente.

Pour les hôtels et restaurants

- 1 place par chambre,
- 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau et de service

- 1 place par tranche de 30 m² de plancher hors-œuvre nette.

Modalités d'application :

La règle applicable a une construction ou un établissement non prévus ci-dessus est celle à laquelle cet établissement est le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitté de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

APRES MODIFICATION

AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans les opérations d'ensemble, 10 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre planté, commun à tous les lots, quelle que soit la dimension de l'opération. Lorsque ces 10 % correspondent au moins à 1 000 m², ces 1 000 ne seront créés d'un seul tenant, le surplus pouvant être traité au choix.

- Obligation de planter

- . Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux ou de repos.
- . Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.
- . Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

AU 15 — DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.