

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## ZONE AU<sub>b</sub>

## **ZONE Aub**

### **DEMILITATION DE LA ZONE**

Cette zone englobe des terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme en raison de la présence d'équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante, en périphérie immédiate, pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

Principalement affectée à l'habitation, il s'agit d'une zone de faible densité urbaine où prédominent les maisons individuelles. Cette zone peut accueillir des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que les activités modestes de services ou de commerces qui sont compatibles avec un environnement résidentiel et qui en sont le complément naturel.

#### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

##### **Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

###### *Occupations et utilisations du sol interdites*

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les entrepôts de toute nature
- les caravanes isolées
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature à l'air libre
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- les carrières

###### *Occupations et utilisations du sol admises à des conditions spéciales*

- les constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin, bûcher, ...), accolées ou indépendantes des bâtiments existants, si elles respectent une superficie maximum de 25 m<sup>2</sup>
- les constructions à usage de commerces, bureaux et de services seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### Accès et voirie

#### Accès

- pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- l'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

#### Voirie

- les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

### Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle devra se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

### Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle.

### Assainissement

- eaux usées

Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées :

- soit, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement : soit, en l'absence de réseau public, par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel efficace et conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction étant alors raccordée directement au réseau.

- l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite
- lorsqu'un réseau d'assainissement de type séparatif est présent, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- eaux pluviales
  - Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur el terrain autan que possible
  - Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur desdites eaux.
  - Dans l'attente de la réalisation ou du prolongement du réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### Electricité, téléphone et télédiffusion

A l'exception d'impératifs techniques dûment justifiés, la mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est fortement recommandée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

#### Caractéristiques des terrains

Néant

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions de premier rang, c'est-à-dire ayant une façade suffisante pour accueillir un bâtiment sur rue, afin de pérenniser un ordre urbain continu pré-existant.

Les façades doivent ainsi être implantées :

- en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement
- dans une bande de 9 m maximum depuis la limite de l'emprise des voies
- parallèlement ou perpendiculairement à la limite de l'emprise des voies

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative

### Implantation des constructions des unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

### Emprise au sol

Néant

### Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en façade sur rue à partir du sol naturel existant avant travaux.

La hauteur des constructions ne peut excéder trois niveaux y compris les niveaux sous toiture qui peuvent être aménagés (soit R+1-combles) mais dont l'encuvement est limité à 1,20 m de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 3,20 m.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

### Aspect extérieur

#### Généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas apporter atteinte au site auquel elles doivent s'intégrer.

Les installations et constructions autorisées doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage

Les volumes des toits et les matériaux employés doivent être homogènes avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devanture de magasin et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

#### Toitures

- la pente des toitures est fixée entre 35 ° et 45 °
- les toitures à un seul versant sur un volume isolé ne sont autorisées que pour les constructions annexes aux habitations.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat. Sont recommandées :

- les tuiles plates de tons vieillis nuancés
- les tuiles mécaniques de tons vieillis nuancés

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

#### Les percements de toiture

Sur les façades visibles d'un lieu accessible au public, ne sont autorisées, en nombre limité, que les ouvertures laissant une perception maximale du toit, à savoir :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis rampants de petites dimensions en remplacement d'existant ou sur de très grands combles
- les tuiles de verre

### Aspect extérieur et couleur

Une 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 seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

### Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.

### Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures nouvelles, dont la hauteur totale est limitée à 1,70 m, doivent être constituées :

- soit par un mur plein réalisé en matériau traditionnel (pierre ou maçonnerie) ou de même nature que celle du bâtiment principal
- soit par une grille ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### Divers

Les citernes à gaz ou de fioul doivent être disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes)

Les constructions annexes doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés si elles présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur de tissu existant soient respectées.

### Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises, pour les véhicules automobiles et les deux-roues, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation, une norme minimale d'une place par logement de type inférieur ou égale à 3 pièces et 2 places par logement de type supérieur à 3 pièces devra être respectée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le constructeur est autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Afin de ne pas bloquer les opérations de réhabilitation du tissu urbain existant, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

### Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

#### Espaces libres et plantations

- les arbres remarquables indiqués au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Nul ne peut les abattre sans autorisation du Maire.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux.



## Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

## Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

### Coefficient d'occupation du sol

Néant