

## **TITRE II : « LES ZONES A URBANISER »**



**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU****GENERALITES****Caractère de la zone:**

La zone 1AU est une zone naturelle à urbaniser équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants. Elle est destinée à répondre aux besoins d'extensions de l'urbanisation à court et moyen terme. Elle est affectée essentiellement au développement de l'habitat, en continuité du tissu urbain existant (bourg ou hameaux).

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UB, et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

Cette zone est soumise à des risques d'éboulements dus à des cavités souterraines. Le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol etc...), afin de s'assurer de la stabilité du sol.

**Objectif recherché:**

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation et respecter les grandes orientations définies au sein du PLU. Assurer une cohérence du nouveau tissu dans le respect de la forme urbaine et architecturale du bâti existant et une meilleure qualification des futurs espaces urbains.

*N.B. : Sauf indication précise, les dispositions contenues dans les articles qui suivent sont applicables indifféremment à la zone et aux secteurs.*

Cependant, lorsque ces dispositions intéressent spécifiquement la zone ou un secteur, leur dénomination précède le contenu ou la partie de l'article considéré.

## **SECTION 1 : NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article 1AU 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites**

#### Sont interdites :

Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### Sont notamment interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction et de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature, visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les campings et aires de stationnement de caravanes.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

### **Article 1AU 2 - Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous condition particulière, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'esthétisme du milieu environnant :

- Les constructions et installations techniques d'intérêt public ou de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale, aux conditions suivantes:
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, droguerie, pressing, chaufferie...)
  - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les sous-sols, à condition d'être réalisés de manière que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum de 0.60 mètre, mesurée à partir de l'axe de la façade donnant sur la voie publique.
- Les abris de jardin d'une superficie maximum de 20 m<sup>2</sup>
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient compatibles avec le schéma de zone

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 1AU 3 - Accès et voirie

#### 3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir et ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

Aucun accès direct de lot n'est autorisé sur les routes départementales n°8 et 17

#### 3.2 - Voirie

Les terrains seront desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations qui doivent être créées, notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie et ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise de la voirie nouvelle sera d'au moins

- 4 mètres pour un logement
- 6 mètres pour une voie desservant entre 2 et 5 logements
- 8 mètres au-delà de 5 logements.

### Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

#### 4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

## **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un système d'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

## **4.3 - Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public communal lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

## **4.4 - Autres réseaux**

Les branchements sur les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

### **Article 1AU 5 - Superficie minimum des terrains**

En 1AU, la superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

### **Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:  
Soit à l'alignement des voies et emprises publiques  
Soit en retrait minimal de 3,00 mètres par rapport à l'alignement.

### **Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions nouvelles doivent être implantées:

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurées au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux

## **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions doit permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie, soit une distance minimale de 4 mètres.

## **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.

## **Article 1AU 10 - Hauteur des constructions**

### **10.1 - Règle générale**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques entre le plus haut et le plus bas) jusqu'au faîtage, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

## **Article 1AU 11 - Aspect extérieur: prescriptions architecturales et paysagères**

### **11.1 - Dispositions générales**

L'implantation ou l'aspect des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les projets d'architecture contemporaine peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes de constructions.

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article 11 :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article 11 pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la prise en compte des ombres portées des constructions,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

## 11.2 - Constructions nouvelles à usage d'habitation

### ■ Adaptation au sol

Les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent sont interdites.

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel. Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%), le plancher de rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Les remblais sont interdits.

Si le terrain est en pente, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,60 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, inférieure à 10%, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

### ■ Façades:

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

La teinte des enduits doit correspondre à celle des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche).

Le blanc pur est interdit.

Les soubassements et façades doivent être traités avec une même unité de matériaux ou de couleur.

Les enduits à relief trop accusé, ainsi que la peinture des façades sont interdits.

Les bardages doivent être obligatoirement réalisés en lames verticales larges en bois.

### ■ Percements :

Les menuiseries en bois naturel seront peintes de couleur douce,

Les menuiseries PVC sont autorisées à condition d'être de couleur blanche ou de couleur douce

Les menuiseries métalliques sont autorisées sous condition de couleur blanche, noire ou teinte grise « alu » ou couleur douce.

Les portes d'entrée peuvent être de couleur foncée.



## ■ Toitures

En cas de toiture à 2 pentes, le matériau de couverture est l'ardoise naturelle (32x22) ou artificielle teintée dans la masse, et la tuile plate 60-75 par m2 ou matériau similaire.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits. Les châssis de toits doivent être encastrés. Ils doivent être plus hauts que larges.

Leurs dimensions et leur quantité doivent également respecter la volumétrie du bâtiment et s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture

### **11.3 - Extension des constructions à usage d'habitation :**

Les extensions doivent respecter le caractère et l'architecture de l'habitation principale à laquelle elles sont accolées.

### **11.4- Annexes, dépendances et autres bâtiments**

#### ■ Façades

Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.

#### ■ Toitures

Les toitures des annexes et dépendances doivent comporter deux pentes.

La pente minimale est fixée à 35°.

Un toit à une pente peut être autorisé pour les bâtiments de largeur inférieure à 5 mètres, lorsqu'il y a appui sur un autre bâtiment ou en limite de propriété, à condition que la hauteur du pignon s'intègre aux constructions voisines.

Le matériau de couverture est l'ardoise naturelle (32x22) ou artificielle teintée dans la masse, et la tuile plate 21-22 par m2 ou matériau similaire.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture.

### **11.5 Les abris de jardins**

L'emprise au sol doit être inférieure à 20 m2.

Le matériaux bois est autorisé dans sa teinte naturelle.

Les matériaux métalliques doivent être traités afin d'éliminer tout effet de brillance.

## Article 1AU 12 – Stationnement

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s'intégrer à leur environnement.

## Article 1AU 13 - Espaces libres, plantations et espaces boisés

### 13.1 Espaces libres

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

### 13.2 - Plantations

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent.

Chaque parcelle doit être plantée en raison d'au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Dans les lotissements ou groupement d'habitations réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 hectare, 10% du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots et planté. Chaque lot doit être planté à raison d'au moins un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain restant libre avec un minimum de 3 arbres.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

### Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC

### GENERALITES

#### Caractère de la zone:

La zone 1AUC est une zone naturelle destinée à accueillir des activités commerciales, artisanales ou de service, de rayonnement local. Elle est destinée à répondre aux besoins des entreprises locales, cherchant des terrains équipés pour l'installation de leur activité située à proximité immédiate des réseaux existants.

Ce secteur est implanté le long de la RD 8 au lieu-dit « Le Bois Mélier »

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UB, et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

Cette zone est soumise à des risques d'éboulements dus à des cavités souterraines. Le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol etc...), afin de s'assurer de la stabilité du sol.

#### Objectif recherché :

Dégager et réserver des espaces nécessaires pour l'accueil d'entreprises de rayonnement local.

Assurer une bonne intégration paysagère de cette nouvelle zone.

Assurer une parfaite sécurité par rapport à la R.D. 8

## SECTION 1 : NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### Article 1AUC 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites

#### Sont interdits :

Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### Sont notamment interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- Les campings et aires de stationnement de caravanes.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.
- Les constructions à usage d'habitations et les annexes associées à l'habitation.

### Article 1AUC 2 - Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition particulière, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'esthétisme du milieu environnant :

- Les constructions et installations techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale , à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

## **1AUC**

- Les dépôt de matériau de toute nature, à condition que soit mise en œuvre toute disposition pour les intégrer à la zone et les masquer, notamment par rapport à la R.D. 8
- Les constructions sous réserve qu'elles soient compatibles avec le schéma de zone
- Les locaux pour gardiennage, à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 1AUC 3 - Accès et voirie

#### 3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application des articles 682 & suivants du code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir et ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

Aucun accès direct de lot n'est autorisé sur la route départementale n°8

#### 3.2 - Voirie

Les terrains seront desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations qui doivent être créées, notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie et ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise de la voirie nouvelle principale sera d'au moins 10,00 mètres, avec une largeur de chaussée minimale de 6,00 mètres.

### Article 1AUC 4 - Desserte par les réseaux

#### 4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

#### 4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un système d'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 4.3 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public communal lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

#### **4.4 - Autres réseaux**

Les branchements privés sur les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrés, sauf contraintes techniques.

#### **Article 1AUC 5 - Superficie minimum des terrains**

La superficie des terrains ne doit pas être inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

#### **Article 1AUC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Toute construction nouvelle sera implantée avec un retrait minimal de

- 10,00 mètres par rapport à l'alignement de la RD 8
- 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques internes à la zone.

#### **Article 1AUC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurées au faîtage, sans toutefois pouvoir être inférieur à 5,00 mètres

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux

#### **Article 1AUC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions doit permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie, soit une distance minimale de 4 mètres.

## Article 1AUC 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.

## Article 1AUC 10 - Hauteur des constructions

### 10.1 - Règle générale

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques entre le plus haut et le plus bas) jusqu'au faîtage, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

### 10.2 - Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

## Article 1AUC 11 - Aspect extérieur: prescriptions architecturales et paysagères

### 11.1 - Dispositions générales

L'implantation ou l'aspect des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains..

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article 11 :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article 11 pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la prise en compte des ombres portées des constructions,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.



## 11.2 Les constructions à usage d'activités

### ■ Façades

Elles doivent être traitées en matériaux enduits ou en bardage (métallique ou bois). Les façades entièrement vitrées sont autorisées.

L'utilisation de plusieurs couleurs est autorisée, afin de permettre d'alléger les volumes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les matériaux métalliques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Seul le blanc pur est interdit.

### ■ Les toitures

Les toitures en terrasse ou à faible pente sont autorisées, l'acrotère doit être de même nature (matériau et couleur) que le bardage du bâtiment.

Les matériaux admis sont :

- L'ardoise naturelle ou artificielle rectangulaire La pose losangée est interdite.

(L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse.

- La tuile plate de teinte ocre rouge

- La tôle métallique traitée en surface afin d'éliminer les effets de brillance et de couleur ardoise.

- La tôle fibro-ondulée mate, teintée dans la masse, de couleur ardoise.

## 11.3 Les clôtures

Elles doivent être de conception simple et d'une hauteur de 1,60 mètres maximum sur la façade de la RD n°8.

## 11.4 Dépôts et zone de stockage

Ils ne doivent pas être visibles depuis la RD n°8.

## Article 1AUC 12 – Stationnement

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s'intégrer à leur environnement.

## Article 1AUC 13 - Espaces libres, plantations et espaces boisés

### 13.1 Espaces libres

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

### 13.2 - Plantations

Chaque parcelle doit être plantée en raison d'au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

La plantation de haies de peupliers ou de saules est interdite en limite de toute emprise publique.

Des plantations sous forme de haie-écran, avec un mélange d'essences indigènes et d'une hauteur de 5,00 mètres minimum, doivent être plantées sur les limites de la zone.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL**

**Article 1AUC 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz

### GENERALITES

#### Caractère de la zone :

La zone 1AUZ est une zone à urbaniser située à proximité immédiate des réseaux existants. Elle est destinée à répondre aux besoins d'extensions de l'urbanisation à court ou moyen terme. Elle est affectée essentiellement au développement de l'habitat, en continuité du tissu existant. Il convient d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant pour accueillir de l'habitat.

#### Objectif recherché :

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme. Respecter les grandes orientations définies au sein du PLU. Assurer une cohérence du nouveau tissu dans le respect de la forme urbaine et architecturale du bâti existant et une meilleure qualification des futurs espaces urbains.

## SECTION 1 : NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### Article 1AUz 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites

#### Sont interdits :

- Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Toute construction n'étant pas réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Dans tous les cas, les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone devront s'inscrire dans le projet urbain d'aménagement de la ZAC et devront répondre aux prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC (pièces écrites et graphiques).

### Article 1AUz 2 - Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition particulière, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'esthétisme du milieu environnant :

- Les locaux d'activités en rez-de-chaussée : services, activités libérales, travail à domicile, artisanales (boulangerie, pressing, plomberie, etc.) sous réserve de ne pas engendrer de nuisances (sonores, olfactives, etc.) pour la bonne tenue des quartiers voisins et d'être en accord avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement. La réalisation, à la construction, de locaux avec 3.20 m de hauteur sous plafond et sous poutre, pouvant accueillir des activités, est obligatoire sur les zones définies à l'Orientation d'Aménagement, à l'exception des espaces abritant des stationnements automobiles intégrés aux constructions ;
- Les constructions et installations techniques d'intérêt publics ou de toute nature ;
- Les équipements publics d'intérêt général ;
- Au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, les différentes tranches de l'aménagement de la zone doivent permettre d'atteindre au minimum 25% de logements sociaux à l'échelle de l'ensemble de l'opération, soit sous la forme de l'accession à la propriété, soit sous la forme de logements locatifs sociaux financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir.

## **1AUz**

Dans le cas où le pourcentage minimum fixé ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :

- Le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
  - Le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.
- Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 1AUz 3 - Accès et voirie****3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir et ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

**3.2 - Voirie**

Les voies à créer tant publiques que privées doivent quant à leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies ou accès en impasse. Dans ce cas, leur partie terminale devra être aménagée de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

En cas d'absence de local collectif pour le stockage des déchets directement accessibles depuis la voie publique, les voies de desserte des îlots seront dimensionnées pour permettre l'accès et les manœuvres des engins de collecte.

**Article 1AUz 4 - Desserte par les réseaux****4.1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

**4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un système d'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

**4.3 - Eaux pluviales**

Le système de gestion des eaux pluviales devra se conformer au Schéma Général des Eaux Pluviales de la ZAC. Un débit de fuite maximum prédéterminé par l'aménageur devra être conforme au document d'Incidence Loi sur l'Eau.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public communal lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

La récupération et la rétention des eaux pluviales de toitures ou de surfaces extérieures rendues imperméables est encouragée.

#### **4.4 – Réseaux divers (électricité, téléphone, distribution, numérique)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis en souterrain. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

#### **4.5 – Gestion des déchets**

Pour tout nouveau projet, à partir de 2 logements au sein d'un même volume bâti, un espace destiné au stockage des déchets, en attente de collecte, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé au sein de l'îlot.

Les locaux de stockage des déchets nécessaires à chaque bâtiment pourront être regroupés en un seul local par îlot, d'une surface correspondant à la somme des surfaces nécessaires à chaque construction, y compris les lots d'habitat individuel. Dans ce cas, ces locaux seront implantés de manière judicieuse par rapport à l'organisation de l'îlot et pour être facilement accessible pour les engins de collecte. Pour permettre le tri sélectif, ces locaux seront dimensionnés de manière à pouvoir recevoir le nombre de conteneurs nécessaire et leur surface sera égale ou supérieure à  $5.5\text{m}^2 + (0.15\text{m}^2 \times \text{nombre d'habitants})$ .

Le nombre d'habitants est défini en fonction des types de logements, de la manière suivante :

- T1 : 1 habitant
- T2 : 2 habitants
- T3 : 3 habitants
- T4 : 4 habitants
- T5 : 5 habitants
- T6 : 6 habitants



Les locaux poubelles doivent être conçus et placés en vue de faciliter la sortie et le rangement des containers, ainsi que le tri sélectif.

## **Article 1AUz 5 - Superficie minimum des terrains**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **Article 1AUz 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions, installations, aménagements et travaux peuvent être implantés :

- en limite de voie ou d'emprise publique
- en recul par rapport à la voie ou emprise publique

Le débord d'ouvrages et éléments en saillie sur l'espace public est autorisé dans la limite de 1.50 m à compter de la limite de la voie ou emprise publique.

Dans tous les cas, les projets doivent respecter les alignements imposés en limite de voie ou d'emprise publique pour les constructions situées sur certains extérieurs d'îlots, comme figuré sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le secteur du « Clos Bruneau ». Les alignements imposés dans l'OAP concernent les constructions ou les clôtures.

Les constructions implantées sur les alignements imposés au sein de l'Orientation d'Aménagement ne sont pas tenues d'en occuper toute la longueur. Les linéaires de ces alignements imposés non occupés par des constructions devront être constitués de clôtures réalisées en continuité de la façade de la construction, avec un traitement et des matériaux identiques au bâtiment.

Au sein des alignements imposés dans l'orientation d'aménagement, des ouvertures ou interruptions ponctuelles pourront être ménagées entre deux constructions ou dans le mur de clôture.

## **Article 1AUz 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions, installations, aménagements et travaux peuvent être implantés :

- en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre
- en ordre semi-continu, sur une des deux limites séparatives latérales

# 1AUz

- en ordre discontinu, en retrait des deux limites séparatives latérales

En cas de retrait par rapport à une ou les deux limites séparatives latérales, la construction devra s'implanter à une distance minimale correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, sans toutefois pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **Article 1AUz 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

En 1AUz, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **Article 1AUz 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

Les équipements publics et d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions de la règle précédente.

## **Article 1AUz 10 - Hauteur des constructions**

### **10.1 - Règle générale**

La hauteur maximale correspond à la limite dans laquelle doivent s'inscrire tous les volumes bâtis (façade, toiture, faîtage, garde-corps pleins ou ajourés...).

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les souches, conduits de cheminées, éléments architecturaux de petite dimension, auvents, édicules abritant des escaliers d'accès aux toitures terrasses, petites éoliennes...

En revanche, sont pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale les équipements techniques et les locaux ou édicules les abritant : machinerie d'ascenseur, équipements de ventilation...

### **10.2 - Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions, mesurées au point le plus haut de la construction, est fixée à 15 mètres.

Toutefois, lorsque la construction intégrera au rez-de-chaussée un ou des locaux d'activités, la hauteur maximale au faîtage pourra être majorée de 1 mètre. Pour les linéaires prévoyant l'implantation d'activités, identifiés au sein de l'Orientation d'Aménagement « Clos Bruneau », la hauteur sous-plafond sera obligatoirement de 3,20 mètres, à l'exception des espaces abritant des stationnements automobiles intégrés aux constructions.

# 1AUz

Les hauteurs sous plafond des constructions seront de 2.50 m minimum. Des hauteurs inférieures pourront être ponctuellement autorisées pour les pièces en combles, les retombées sous poutres, niveaux de stationnement en sous-sol, locaux techniques notamment.

Les hauteurs sous plafond des rez-de-chaussée pouvant recevoir des activités (et identifiés au sein de l'Orientation d'Aménagement spécifique au secteur du Clos Bruneau) seront de 3.20 m minimum.

## Article 1AUz 11 - Aspect extérieur : prescriptions architecturales et paysagères

### 11.1 - Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article 11 :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article 11 pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la prise en compte des ombres portées des constructions,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

### 11.2 Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations

#### ■ Façades

Le traitement architectural des façades devra être de qualité équivalente pour toutes les faces des bâtiments.

Le traitement architectural des façades et les matériaux seront définis dans un souci de cohérence architecturale et technique.

Les façades aveugles sont interdites.

Les différents volumes ou parties d'un même bâtiment, ainsi que les annexes, pourront être traitées avec des matériaux de nature ou de couleur distinctes, en particulier si ces différences contribuent à faire ressortir la structure architecturale du bâtiment, comme par exemple : sous-ensemble volumétrique, socle ou soubassement, attique, circulations communes verticales ou horizontales, affectations différentes, etc...

Les bardages doivent être obligatoirement réalisés en lames verticales larges en bois.

Les abris de jardin devront être conçus et réalisés comme de petites constructions et devront être traités en cohérence avec la construction principale, en utilisant des registres de matériaux et d'aspect de celle-ci : façades, toitures, baies...

## ■ Les toitures

Toutes les formes et types de toitures sont autorisés, hormis les toitures à brisis de type comble à la "Mansart", les toitures à croupes et les "faux brisis" formant acrotères ou garde-corps.

Les matériaux de couverture suivants sont interdits :

- les bardeaux bitumineux ou lés de matériaux bitumineux
- les protections d'étanchéité par gravillon
- les étanchéités auto-protégées par granulats ou chape métallique apparentes
- les membranes PCV
- les bacs ou panneaux en acier protégés par simple galvanisation
- les tuiles à emboîtement non plates
- les tuiles canal, romaine ou tige de botte

En toiture, les percements et ouvrages suivants sont interdits :

- les lucarnes meunières, les lucarnes à pignon, les lucarnes hollandaises
- les chiens assis et les tabatières
- les lucarnes rentrantes
- les balcons intégrés à la toiture

Les édicules et équipements techniques en toiture, tel que machinerie d'ascenseur, gaines, extracteurs et équipements de ventilation, réservoirs, groupe ou caisson de climatisation, pompes à chaleur, etc... devront être intégrés à la construction ou à des ouvrages architecturaux formant et délimitant des volumes clos ou à l'air libre, couverts ou non (pergolas, claustras, etc...).

# 1AUz

Les traînasses et les tourelles VMC, les conduits de climatisation ou rafraîchissement d'air, les canalisations de pompes à chaleurs apparents en toiture ne sont pas autorisés.

Les cheminées et souches devront faire l'objet d'un traitement architectural cohérent (volumétrie, matériaux, couleurs...) avec l'ensemble des façades et toitures du bâtiment.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve :

- qu'ils forment un plan équivalent à une toiture (surtoiture), s'ils prolongent ou composent une partie toiture, s'ils s'appuient sur des pignons ou des faîtages ;
- qu'ils soient intégrés à des pergolas, marquises, verrière, écrans, treilles ou autres ouvrages architecturaux particuliers, ayant dans la construction ou l'aménagement une fonction autre que celle de support des panneaux.

## **Toitures terrasses**

Les toitures terrasses seront traitées :

- Soit en terrasses accessibles et circulables, avec revêtement minéral ou bois
- Soit en terrasses végétalisées, accessibles au minimum pour l'entretien

## **11.4 Les ouvertures**

Les coffres de grille ou volets roulants apparents en extérieur sont interdits.

## **11.5 Les clôtures**

### ***En limite de voie ou d'emprise publique (hors alignements imposés par l'OA)***

Les clôtures seront opaques et pourront être ponctuellement percées afin de permettre la vue ou le passage.

Sont interdits :

- les clôtures en grillage souple ou tendu, quelle que soit leur matériaux et forme, en panneaux de grillage rigide préfabriqué ou industrialisés, les claustras de toute nature ou matériaux (béton, terre cuite...).
- les clôtures préfabriquées en ciment ou béton
- les grilles sur mur bahut

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1.80 mètre.

### ***En limite de voie ou d'emprise publique (secteurs où l'alignement est imposé au sein de l'Orientation d'Aménagement du Clos Bruneau)***

Les clôtures seront opaques (80% minimum) et assureront une continuité de géométrie et de matériau avec la construction à laquelle se rattache la clôture.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2.20 mètres.

**Article 1AUz 12 – Stationnement**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s'intégrer à leur environnement.

Les aires de stationnement individuelles seront accompagnées de plantations.

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Habitat individuel	2 places par logement
Habitat individuel groupé	1 place par logement + 1.5 place par tranche de 75m <sup>2</sup> de surface de plancher
Habitat collectif	1 place par logement + 1.5 place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités / services	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>- de leur nature ;</li><li>- du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li><li>- de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics</li></ul>

**Article 1AUz 13 - Espaces libres, plantations et espaces boisés****13.1 Espaces libres**

Les équipements publics et d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions de la règle suivante.

Les projets devront conserver 50% de la surface du lot en espaces libres (non construits).

Entrent dans le calcul de la surface des espaces libres :

- Les espaces extérieurs plantés
- Les surfaces de terrasses ou espaces minéraux
- Les surfaces extérieures de stationnement
- Les surfaces extérieures de stationnement protégées par une pergola, une treille ou tout autre dispositif ne formant pas une véritable couverture
- Les surfaces de toitures aménagées en terrasses plantées, si elles sont réalisées avec une couche de terre végétale de 30 cm minimum et sont accessibles

## **1AUz**

Au moins la moitié des espaces libres, représentant au moins 25% de la surface du terrain d'assiette du projet devra être traitée en espaces paysagers.

Sont considérées comme espaces paysagers, les surfaces aménagées avec un traitement à dominante végétale réalisées :

- soit en pleine terre
- soit en terrasse-jardin avec au minimum 30 cm de véritable terre végétale.

### **13.2 - Plantations**

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL**

**Article 1AUz 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### GENERALITES:

#### Caractère de la zone:

La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification du PLU.

Cette zone est soumise à des risques d'éboulements dus à des cavités souterraines. Le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol etc...), afin de s'assurer de la stabilité du sol.

#### Objectif recherché:

La zone 2AU est une zone urbanisable à long terme, dont les modes d'occupation seront définis ultérieurement lors d'une modification du PLU.

## SECTION 1 : NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### Article 2AU 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites

#### Principe:

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières, dans l'article 2AU 2.

### Article 2AU 2 - Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

#### Principe général :

Les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation, ou leur configuration, l'aménagement futur de la zone.

#### Sont admis:

Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général liées aux divers réseaux et sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Les clôtures. Elles sont soumises à déclaration.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL****Article 2AU 3 - Accès et voirie****3.1 - Accès**

L'article 682 du Code civil et l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

Dans tous les cas, la largeur d'emprise des accès sera d'au moins 6 mètres.

**Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux****4.1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Dans le cas d'une double alimentation "réseau public/puits privé", la protection du réseau d'eau potable doit être prise en compte (clapet anti-retour).

**4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un système d'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, lorsque ce dernier dessert le terrain.

En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé, et qui permette, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

**4.3 - Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est gravitairement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article 2AU 5 - Superficie minimum des terrains**

Pour toute construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, la superficie du terrain ne devra pas être inférieure à 1500 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment

### **Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le retrait peut cependant être diminué ou être nul dans les cas suivants:

- lorsqu'il s'agit de restaurer ou de reconstruire un ancien bâtiment d'implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante d'implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics

### **Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions nouvelles doivent être implantées:

- soit en limite séparative
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurées au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- 

Le retrait peut cependant être diminué ou être nul dans les cas suivants:

- lorsqu'il s'agit de restaurer ou de reconstruire un ancien bâtiment d'implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante d'implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics

### Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions doit permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie, soit une distance minimale de 4 mètres

### Article 2AU 9 - Emprise au sol

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, sont autorisées dans la limite de la surface maximale totale au sol de l'habitation de 200 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la parcelle

### Article 2AU 10 - Hauteur des constructions

En N, la hauteur des constructions annexes accolées ou non à l'habitation ne devront pas dépasser le faîtage de celle-ci.

Les extensions ou aménagement en vue d'habitation ne devront pas permettre la surélévation de la construction existante.

La hauteur des constructions à usage d'annexe et des abris pour animaux ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être admises dans les cas suivants:  
afin de respecter la hauteur des constructions voisines  
dans le cas de restauration et extension de constructions d'une hauteur différente de celle admise au sein des règles générales  
lorsqu'il s'agit d'équipements publics

En Nh: la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est de 8,00 mètres au faîtage.

### Article 2AU 11 - Aspect extérieur: prescriptions architecturales et paysagères

#### 11.1 - Dispositions générales

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Sous réserve de respecter le paragraphe précédent, des constructions de forme architecturale non traditionnelle, ou faisant appel à des techniques nouvelles, peuvent être autorisées. A cet effet sont interdits les éléments d'architecture étrangers à la région.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cas de réfection, de restauration ou d'extension, des adaptations architecturales pourront être admises.

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article 11 :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article 11 pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la prise en compte des ombres portées des constructions,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

### **11.2 - Restauration de bâtiments et extensions**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions...

Les constructions ou ouvrages en pierre de taille doivent être restaurés.

Les façades doivent garder ou retrouver les dispositions anciennes.

#### **■ Percements**

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants, et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements, les caractéristiques, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectées (hauteurs d'assises, linteaux ,appuis...).

### ■ Façades:

#### Pierre de taille:

Sur les murs ou ouvrages en pierre de taille, l'enduit et la peinture sont interdits.

Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par la forme, l'aspect, la couleur, la structure d'origine.

#### Moellons et enduits:

Les ouvrages en moellons doivent recevoir soit un enduit couvrant, dans certains cas, un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons peut être accepté (clotures, granges...).

Les enduits à réaliser doivent respecter la structure, l'aspect et la couleur des enduits traditionnels anciens.

Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux blanche et sable blond, de finition sobre sans effet de relief. Sont interdits: le ciment, la pierre reconstituée et la peinture.

#### Bardages :

Ils doivent être obligatoirement réalisés en lames verticales larges en bois.

#### Menuiseries:

Les menuiseries doivent être en bois naturel ou peint de couleur douce. Le bois exotique dans sa teinte naturelle est interdit.

Les menuiseries PVC sont autorisées sous réserve de couleur blanche ou couleur douce.

### ■ Toitures:

Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau ...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Le matériau de toiture doit être

- l'ardoise naturelle (22 x 32)
- la petite tuile plate 60-75/m<sup>2</sup>

Les coyaux doivent être conservés.

Lors de la création de lucarnes et cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits.

Les châssis de toits doivent être encastrés et doivent être plus hauts que larges.

### 11.3 Extension des constructions à usage d'habitation :

Les extensions doivent respecter le caractère et l'architecture de l'habitation principale à laquelle elles sont accolées.

**11.4- Annexes, dépendances et autres petits bâtiments****■ Façades**

Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.

**■ Toitures**

Les toitures des annexes et dépendances doivent comporter deux pentes.

La pente minimale est fixée à 30°.

Un toit à une pente peut être autorisé pour les bâtiments de largeur inférieure à 5 mètres, lorsqu'il y a appui sur un autre bâtiment ou en limite de propriété, à condition que la hauteur du pignon s'intègre aux constructions voisines.

La pente et le matériau de couverture doivent être en harmonie avec la construction principale.

**11.5 Les vérandas**

Les vérandas sont autorisées si elles ne portent pas atteinte au bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

**11.6 Les abris de jardins**

L'emprise au sol doit être inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Le matériau bois est autorisé dans sa teinte naturelle.

Les matériaux métalliques doivent être traités afin d'éliminer tout effet de brillance.

**11.7 - Constructions nouvelles à usage d'habitation, en Nh exclusivement****■ Adaptation au sol**

Les garages doivent être réalisés à niveau de sol. Les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent sont interdites.

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel.

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%): le plancher de rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre, le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Les remblais sont interdits.

Si le terrain est en pente, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, inférieure à 10%, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

### ■ Façades:

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

La teinte des enduits doit correspondre à celle des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche)

Le blanc pur est interdit.

Les soubassements et façades doivent être traités avec une même unité de matériaux ou de couleur.

Les enduits à relief trop accusé, ainsi que la peinture des façades sont interdits.

Les bardages doivent être obligatoirement réalisés en lames verticales larges en bois.

### ■ Percements :

Les menuiseries en bois naturel seront peintes de couleur douce

Les menuiseries PVC sont autorisées à condition d'être de couleur blanche ou de couleur douce

Les menuiseries métalliques sont autorisées sous condition de couleur blanche, noire ou teinte grise « alu » ainsi que les couleurs douces.

Les portes d'entrée peuvent être de couleur foncée

### ■ Toitures

Les pentes opposées doivent avoir une inclinaison équivalente.

La pente des toitures doit être comprise entre 40° et 50°.

Le matériau de couverture doit être l'ardoise naturelle rectangulaire traditionnelle (22x32) et la tuile plate 60-75 u par m2 ou tout autre matériau de substitution présentant les mêmes aspect, forme, couleur.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture.

Les lucarnes en bois doivent être peintes de la couleur des autres menuiseries, lorsqu'elles sont peintes.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits.

Les châssis de toits doivent être encastrés. Ils doivent être plus hauts que larges.

Leurs dimensions et leur quantité doivent également respecter la volumétrie du bâtiment et s'intégrer harmonieusement à la toiture.

### 11.8 - Clôtures

Elles doivent respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.

En cas de continuité minérale, la clôture peut être constituée d'un mur à l'aspect identique de ceux auxquels ils se raccordent.

Les murs traditionnels ou les haies de qualité lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble, et leur maintien, en totalité ou partie, doit être au contraire recherché.



La clôture n'est pas obligatoire,

Quand elle existe, elle doit être composée :

- Soit d'une clôture grillagée sur poteau métallique doublée ou non d'une haie vive
- Soit d'une haie vive

La hauteur maximale de l'ensemble est fixée à 2,00 mètres

Les plaques et poteaux ciment sont interdits.

L'entrée sécurisée est obligatoire. Le portail doit alors être implanté en retrait afin de permettre un stationnement hors des voies publiques.

### **Article 2AU 12 – Stationnement**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques.

### **Article 2AU 13 - Espaces libres, plantations et espaces boisés**

#### **13.1 Espaces libres**

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

#### **13.2 - Plantations**

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent.

Chaque parcelle doit être plantée à raison d'au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

#### **13.3 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL**

### **Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols