

# ZONE AU

A noter que l'ensemble des articles cités sont indiqués en annexe du présent règlement.

CARACTERE : il s'agit de secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation, c'est à dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone et en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

## Rappels

L'ensemble du territoire communal est concerné par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

## La zone est composée des secteurs AUa, AUb

- Secteur AUa destiné à accueillir de l'habitat dont la typologie est proche de celle de la zone UA
- Secteur AUb destiné à accueillir de l'habitat dont la typologie est proche de celle de la zone UB

## **ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes et de caravanage ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

## **ARTICLE AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement, et qu'elles se réalisent lors d'opérations d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de chaque unité foncière. De plus, ces secteurs sont soumis à la mise en œuvre du dispositif de mixité sociale, tel que défini à l'article 4 des Dispositions Générales du Règlement. Dans les opérations et constructions concernées, au moins 20 ou 30% (arrondi au chiffre supérieur), du programme de logements, suivant les indications de l'annexe 11 « Mixité sociale », devra être affecté à la réalisation de logements locatifs conventionnés.
- Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1°7 du Code de l'urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme
- Les équipements publics à condition que les raisons techniques l'imposent.
- La reconstruction des bâtiments existants à l'identique après sinistre.

- L'extension ou la création d'installations classées quelque soit leurs régimes de classement, sous réserve que ces derniers respectent la réglementation en vigueur ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques installés à même le sol ne sera permis que jusqu'à une surface de panneaux de 30m<sup>2</sup> (hors installation sur toiture).

### **ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cycles, automobiles et personnes à mobilité réduite.

Pour les unités foncières desservies par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voirie supportant le moindre trafic.

Les éléments des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile répondront aux largeurs minimales suivantes :

- Chaussée à double sens : 5m
- Chaussées sens unique 3.5m
- Plate-forme : 8m hors fossés
- Trottoirs, pour un côté, et cheminement piéton : 1,40m
- Stationnement linéaire : 2.20m
- Piste cyclable : 3m pour un double sens, 1.50m pour un sens unique

### **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L.332.15, L.111-4 et R111-2 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

### **ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif où le raccordement au réseau collectif sera obligatoire.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage schéma communal d'assainissement devront être respectées.

### **ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Une façade des constructions sera disposée soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 mètres minimum et 8 mètres maximum par rapport aux limites de l'emprise des voiries publiques, ou communes privées, existantes ou à créer.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- pour des raisons de sécurité (à l'angle de deux voies, rue étroite...),
- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- pour la construction d'annexes ou de piscines,

- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...),
- pour la préservation des vues remarquables ou de perspectives,
- pour respecter la présence de constructions avec cour ou jardin sur rue,
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

## **ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### En secteur AU a

Limites latérales : les constructions seront sur au moins une des deux limites séparatives.

Dans le cas où la construction est implantée sur une seule limite séparative, une distance minimum de 4 mètres devra être respectée par rapport à l'autre limite.

Une dérogation sera possible en cas de nécessité technique due à l'existant, par exemple pour un fossé, où l'implantation de la construction sera déterminée à partir du dit ouvrage

Limites postérieures : les constructions seront implantées soit sur une des limites postérieures, soit avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites postérieures.

Toutefois, pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

Une dérogation sera possible en cas de nécessité technique due à l'existant, par exemple pour la prise en compte d'un fossé existant.

### En secteur AU b

Limites latérales : les constructions seront implantées soit sur les limites séparatives (une ou les deux) soit avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Une dérogation sera possible en cas de nécessité technique due à l'existant, par exemple pour un fossé, où l'implantation de la construction sera déterminée à partir du dit ouvrage

Limites postérieures : les constructions seront implantées soit sur une des limites postérieures, soit avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites postérieures.

Toutefois, pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance maximale de 4 mètres est imposée entre deux-constructions non contiguës.

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL SANS OBJET.**

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) sans pouvoir excéder la hauteur absolue de 7m à la sablière par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du § ci-dessus pourront être autorisés à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur des constructions existantes.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie locale, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes (d'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable notamment) et qu'elles sont accompagnées par des professionnels de l'architecture. Il est précisé que ce type de projet devra être élaboré en collaboration et suivant avis du service urbanisme de la commune.

### 1 - TOITURES

Sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture, les toitures en pentes seront couvertes en tuile de type canal ou romane. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Cette pente devra être comprise entre 30 et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie ou un remaniement à l'identique. Une pente inférieure sera admise pour les annexes, garages, abris de jardin ainsi que dans le cas de liaison entre bâtiments ou agrandissement où les toitures terrasses seront possibles.

### 2 - LES FACADES

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les dimensions des ouvertures, modénatures des façades.

Les tons de façades, en dehors des matériaux naturels (briques, pierres et bois) devront être dans les limites permettant une inscription au site environnant.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

### 3 - LES CLOTURES

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m avec un maximum de 1.60 m maçonné. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de mur de soutènement.

Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques. Des emplacements supplémentaires peuvent être aménagés sur les espaces publics.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place de stationnement par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et deux places stationnement par logement de plus de logement de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel : 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété ;
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble : 2 place par logement, dont 1 place annexée à la voirie
- Pour les logements sociaux : 1 place par logement quelque soit le type de logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher hors œuvre nette.
- Pour les hôtels et restaurants : une place par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Il est exigé pour le stationnement des vélos :

- En habitat en collectif : 1 place par logement,
- Pour les commerces : 1 place pour les vélos pour 5 places de voiture.
- En réhabilitation, des dérogations éventuelles peuvent être sollicitées auprès de la mairie lorsqu'un parc à vélos, sécurisé de jour comme de nuit, public ou privé, existe à moins de 300m, en capacité suffisante.

La norme applicable aux constructions non prévues au § ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Des dispositions différentes pourront être acceptées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des § ci-dessus.

**ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes en quantité, en privilégiant les essences locales.

Pour les opérations d'ensemble de moins de 10 logements, 5 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant ; il doit être aménagé et planté.

A partir de 10 logements, 10 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant ; il doit être aménagé et planté.

Les parkings devront être paysagés (arbres, arbustes, pelouses...) en privilégiant l'utilisation d'essences locales.

A titre d'exemple, quelques exemples d'essences locales :

Haut Jet : Châtaigner, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...

Arbustes : Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lilas, Noisetier...

Les espaces boisés classés, figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL  
SANS OBJET.**