

## Chapitre II

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

**La zone AU est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur. Le secteur AUa a une vocation principale d'habitat, le secteur AUb une vocation d'activités et le secteur AUc une vocation mixte d'équipements publics et d'habitat.**

#### **Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation et à l'aménagement de la zone.

#### **Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 - Dans le secteur AUa, les constructions à usage principal d'habitat, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble du secteur.

Dans le secteur AUb, les constructions et installations à usage d'activités, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble du secteur.

Dans le secteur AUc, les constructions à usage principal d'habitat et les équipements publics, prévus dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble du secteur.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article AU 3 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.3 - L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUa se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 5m), ne donnant elles-mêmes que sur une seule voie principale reliant l'avenue des Canadiens (une seule sortie) et la rue de l'Eglise.

L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUb se fera uniquement par une voie interne au secteur (largeur de chaussée 5m), n'offrant elle-même qu'une seule sortie sur l'avenue des Canadiens.

L'accès automobile aux habitations situées dans le secteur AUc se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 5m), n'offrant elle-même qu'une seule sortie sur l'avenue des canadiens.

- 3.4 - Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour (rayon de giration : 8m minimum)

Dans le secteur AUb, ces rayons de girations sont portés à 10m minimum.

- 3.5 - L'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de **5 m** minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.
- 3.6 - En cas de garage en sous sol, la pente de la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 18%.
- 3.7 - L'accès piéton aux constructions se fera par l'intermédiaire de trottoirs situés de chaque côté des chaussées, dont l'un aura une largeur minimale de 1,5m.
- 3.8 - Toutes les voies et chemins seront conçus pour assurer l'accessibilité aux handicapés physiques.
- 3.9 - Dans le secteur AUa, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une ou plusieurs continuités (sauf traversée de chaussée) vers l'allée du Couvent et un chemin piéton à créer entre cette allée et la rue de l'Eglise. Cette continuité sera assurée, le cas échéant, par la réalisation complémentaire de chemins piétons de même largeur.

Dans le secteur AUb, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une ou plusieurs continuités (sauf traversée de chaussée) vers le chemin rural reliant la partie nord du secteur et le sud du bourg.

Article AU 4 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

4.1 **EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 **ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.3 **ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire, s'il est existant, et selon son degré de saturation qui sera vérifié au préalable.

En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires, y compris 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, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur.

Dans le cas où un bassin de retenue doit être réalisé, il sera dimensionné pour contenir les eaux pluviales d'occurrence centennale. Son débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 2litres/seconde par hectare aménagé.

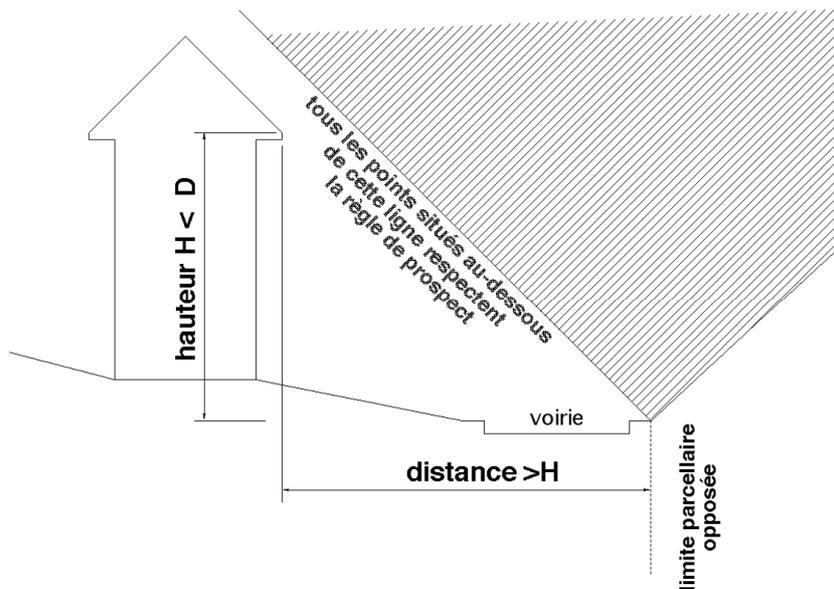
4.4 **ELECTRICITE - TELEPHONE**

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 10 m.

6.2 Dans tous les cas d'application de l'article 6.1 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.

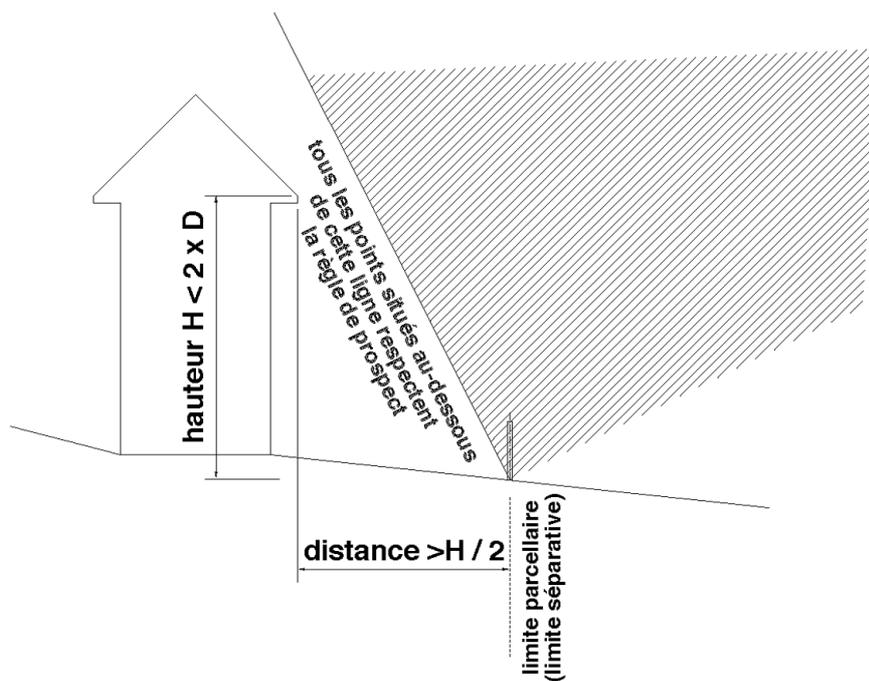


- 6.3 Dans tous les cas d'application des articles précédent, les portes de garage doivent être distantes de plus de 5,00 m des voies publiques.

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

Les constructions doivent être implantées:

- 7.1 soit en limite séparative
- 7.2 soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D > H/2$ ) avec un minimum de 3,00m



- 7.3 En cas d'espace boisé classé (EBC) ou de plantations d'arbres de haut jet, les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 15 m.

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

Pas de prescription spéciale

**Article AU 9 - Emprise au sol des constructions**

Sauf dans le secteur AUb, la projection au sol des constructions, y compris de leurs annexes, ne doit pas dépasser 35% de la surface parcellaire.

**Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur de toute nouvelle construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni plus de deux niveaux habitables hors sol (R+1).
- ni 10m.

Dans le secteur AUb, la hauteur autorisée des constructions est de 20m.

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

**Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11**

**11.1 - Généralités**

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

## 11.2 **Adaptation au sol**

11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée doit être comprise entre 0,2m au-dessus de la voie d'accès et 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

## 11.3 **Aspect**

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). On pourra utiliser des clins, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

11.3.3. Pour les bâtiments artisanaux de petites dimensions (surface hors œuvre nette inférieure à 1500m<sup>2</sup>), on privilégiera les clins en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant.

11.3.4. Dans le secteur Uy, les bâtiments devront s'intégrer à l'ensemble qu'ils constituent avec les constructions existantes, où s'inscrire dans un projet cohérent

## 11.4 **Toitures**

11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes principales . Ces pentes seront supérieures à 40°, sauf en ce qui concerne les appentis (vérandas, par exemple), les constructions de moins de 15m<sup>2</sup> de SHON, pour lesquels une pente unique et plus faible est admise. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, justifiée et s'intégrant au site.

11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, justifiée et s'intégrant au site.

- 11.4.3 Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, les toitures de faible pente sont acceptées.
- 11.4.4 Par exception aux articles précédents, en cas d'extension d'une construction, les nouvelles toitures devront tenir compte des volumes et des matériaux existants s'ils sont de qualité
- 11.4.5 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées avec des matériaux traditionnels (naturels ou présentant le même aspect). Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, justifiée et s'intégrant au site.
- 11.4.6 Pour les constructions à usage artisanal, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

## 11.5. Clôtures

- 11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants (en l'absence de référence voisine, la hauteur de la clôture n'excédera pas 1,20m).
- 11.5.2 Les clôtures en plaque de béton brut sont interdites, sauf pour le soubassement, sur une hauteur maximale de 20cm.
- 11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). Dans ce cas, elles seront doublées d'un grillage de couleur verte, en treillis soudé ou à simple ou triple torsion.
- 11.5.4 Les clôtures sur limites séparatives ne devront pas excéder 2m de hauteur.
- 11.5.5 Les portails et piliers ne doivent pas excéder 2,00m de hauteur.

## Article AU 12 - **Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif.
- 12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m<sup>2</sup> de SHON. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels le nombre de places de stationnement sera uniquement adapté en fonction du projet.

**Article AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.
- 13.5 Les espaces classés boisés figurant aux plans correspondent à des espaces généralement boisés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

Néant