

ZONE AUa



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Caractère de la zone AUa :

La zone AUa est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée dans le respect du plan des orientations particulières 1.3 du PADD. L'urbanisation se fera par tranche minimale de 10000m² et d'une tranche finale avec la surface résiduelle.

La zone AUa est une zone d'extension du centre bourg à caractère central d'équipements, de commerces, d'activités, d'habitat dense et distendu reprenant les caractéristiques de l'architecture ancienne en partie ou en totalité.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 - Les exploitations agricoles.
- 1.7 - Les bâtiments industriels.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public et nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article AUa11.1 au 1er alinéa.
- 2.2 - Les constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Les voiries, les dessertes et le stationnement doivent être implantés dans le respect du plan 1.3 Orientations particulières du PADD. Lorsqu'il n'y a aucune spécification au plan 1.3 Orientations particulières du PADD, les dessertes répondront aux règles décrites ci-dessous :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

Dans le secteur défini au plan de PADD N°2.3 comme habitat caractère ancien dense :

- La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne peut être inférieure à 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de deux lots.

Dans le secteur défini au plan de PADD N°2.3 comme habitat caractère récent moins dense :

- La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne peut être inférieure à 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de deux lots.
- Les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies nouvelles en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - Eaux usées :**

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

Pour toutes les constructions nouvelles, les citernes de collecte d'eaux pluviales doivent être enterrées ou dissimulées

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et le cas échéant, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect du plan 1.3 Orientations particulières du PADD .
En l'absence de prescriptions au plan 1.3 orientations particulières au PADD, les constructions seront implantées :

Dans le secteur défini au plan de PADD N°2.3 comme habitat caractère ancien dense :

- soit en limite.
- soit avec un recul compris entre 5 mètres minimum et 30 mètres maximum du point le plus proche de la construction, aux emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer .

Dans le secteur défini au plan de PADD N°2.3 comme habitat caractère récent moins dense :

- soit en limite.
- soit avec un recul compris entre 5 mètres minimum et 50 mètres maximum du point le plus proche de la construction, aux emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer .

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect du plan 1.3 Orientations particulières du PADD.
En l'absence de prescriptions au plan 1.3 orientations particulières au PADD :

Dans le secteur défini au plan de PADD N°2.3 comme habitat caractère ancien dense :

Les constructions sont implantées au minimum sur une limite séparative et au maximum sur trois limites séparatives.
Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur défini au plan de PADD N°2.3 comme habitat caractère récent moins dense :

Les constructions sont implantées soit sur une des limites séparatives soit en recul. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieur à 5 mètres.

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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL**Dans le secteur défini au plan de PADD N°2.3 comme habitat caractère ancien dense :**

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ou des extensions ne peut excéder 35% de la surface du terrain objet de la demande.

Dans le secteur défini au plan de PADD N°2.3 comme habitat caractère récent moins dense :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 25% de la surface du terrain objet de la demande .

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres au faitage par rapport au terrain initial..

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

11.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades doivent être réalisés à partir d'appareillages de bois et de terre, de silex, de briques rouges, de bois : essentage ou colombage, dans le cas d'utilisation d'autres matériaux, faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes. Les constructions non régionales, non vernaculaires et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mäs de Provence...) sont interdites.

11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 100 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires. Le stationnement en sous-sol et les descentes pour garage en sous-sol sont interdits.

11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte et réalisé dans les mêmes matériaux que la construction qui les porte.

11.2 -Toitures :

Les toitures du bâtiment principal à usage d'habitation sont au minimum à deux pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante

11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
- ou en tuiles de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 55 tuiles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
- La pente des toitures sera comprise entre 35° et 40°,
- Les toitures seront débordantes au minimum sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.

- 11.2.2 – Les fenêtres de toit, panneaux solaires s'inscriront dans la pente de la toiture. Les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la construction qui les porte ou que les encadrements des autres ouvertures.
- 11.2.3 - Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas visible de la rue.
- 11.2.4 - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision sont interdites sur façade sur rue.

11.3 - Clôtures, Murs :

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres. Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqués bruts ou peints ou engravillonnés sont interdits.

- 11.3.1 - Les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article AUa 11.1.1.
- 11.3.2 - Les clôtures, sur propriétés voisines, sont soit :
- minérales et répondent aux prescriptions de l'article AUa 11.1.1.
 - végétales ou mixtes : minérales et végétales. Elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives, telles que décrites à l'annexe paysagère.

11.4 - Vérandas :

Elles doivent respecter les termes de l'article AUa11.1

Elles doivent être obligatoirement implantées sur l'arrière des constructions, non visibles depuis le domaine public.

La pente de toiture sera au minimum de 10°.

11.5 - Abris de jardin :

Ils doivent respecter les termes de l'article AUa11.1.

La hauteur est de 3,5 mètres au faitage. La surface maximale est de 20 m²

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- En habitations :
 - 2 places pour 60 m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et 1 place supplémentaire par tranche de 60m² de SHON supplémentaire
- En équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
 - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) réservée à cet usage.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations devront répondre aux dispositions du plan 1.3 orientations particulières du PADD.

Dans le secteur défini au plan de PADD N°2.3 comme habitat caractère ancien dense :

- 13.1- Pour toutes constructions nouvelles la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

- 13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:
- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères
 - 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 500 m2 d'espaces verts,
 - 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 100 m2 d'espaces verts.
- 13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article AUa 11.1
- 13.2 - Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUa 13.1.1 et AUa 13.1.2. et devra permettre la création de noues végétales permettant l'absorption des eaux pluviales de la voie commune de desserte.
- 13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUa 11.1.
Les dispositions minimales de plantations consistent à la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement
- 13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

Dans le secteur défini au plan de PADD N°2.3 comme habitat caractère récent moins dense :

- 13.1- Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété
- 13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:
- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères.
 - 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 300 m2 d'espaces verts,
 - 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 100 m2 d'espaces verts.
- 13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article AUa 11.1
- 13.2 - Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUa 13.1.1 et AUa 13.1.2. et devra permettre la création de noues végétales permettant l'absorption des eaux pluviales de la voie commune de desserte.
- 13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUa 11.1.
Les dispositions minimales de plantations consistent à la plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement
- 13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.