

ZONE AUa

Zone à vocation principale d'habitat. Elle a pour objectif d'assurer un développement organisé. Les constructions y sont autorisées :

- dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, sous réserves du respect des orientations d'aménagement sous le régime de la compatibilité.
- Dans un objectif de mixité sociale, La zone AUa est soumise à l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme : 20 % au moins des logements produits dans cette zone seront des logements locatifs aidés par l'Etat.
- Le règlement intègre les dispositions issues de l'étude menée au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Rappel

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- les constructions à usage agricole,
- les constructions industrielles et artisanales,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides.

Article AUa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés

- les constructions à usage d'habitation, leurs annexes, les piscines et leurs annexes,
- les constructions à usage de bureaux, hôtelier, de services, de commerce.

Sous réserve :

- que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement,
- que l'opération d'aménagement d'ensemble comporte 20 % au moins de logements locatifs aidés par l'Etat (art. L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme),



- que les équipements publics desservant la zone soient adaptés à l'importance de l'opération et notamment que la contre-allée projetée reliant la zone AUa au carrefour d'accès existant situé au niveau du lotissement des fleurs soit réalisée,

Sont également autorisés, sans nécessité d'opération d'aménagement d'ensemble :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines, les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat, sous réserve de ne pas compromettre, les orientations d'aménagement,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUa 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

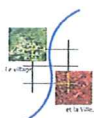
Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3 mètres minimum de chaussée. Les voiries publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.

Plan de desserte :

L'opération d'ensemble devra respecter les principes d'accès et de dessertes définis dans les orientations d'aménagement.



Article AUa 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales seront traitées globalement par rejet dans un réseau interne à la zone qui conduira ces eaux dans un bassin de rétention et d'infiltration suffisamment dimensionné pour ne pas générer de débordement à l'aval de l'exutoire du bassin. Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera sur ces terrains d'assiette un maximum des eaux pluviales.

– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

- En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement,

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

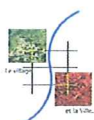
Article AUa 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AUa 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimum des bâtiments par rapport à l'axe de la R.D.86 est fixé à 35 mètres.

Pour les autres voies au sein de la zone AUa, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies et emprises privées en tenant lieu.



Toutefois

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter dans la marge de recul imposée,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées dans le recul minimum imposé est autorisé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article AUa 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Sauf dans les cas suivants :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Article AUa 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUa 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AUa 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 9 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article AUa 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

Les façades en maçonnerie seront revêtues d'un enduit ou en pierres apparentes. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées, Les constructions d'aspect bois sont également autorisées dans la mesure où elles ne pastichent pas l'architecture montagnarde, scandinave ou Nord américaine (chalets en rondins, à madriers...).

Toitures

- Sauf dans le cas de toits plats, les matériaux de couverture des toitures seront des tuiles.
- L'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Les clôtures pourront être composées :
 - D'une haie végétale d'essences mélangées,
 - d'un grillage,
 - d'un mur : le mur sera en pierres apparentes ou enduit sur ses deux faces (les compositions pierres apparentes / enduits sont autorisées),
 - Les clôtures pourront aussi être composées de plusieurs des éléments déclinés aux alinéas précédents : mur surmonté d'un grillage, grillage + haie, mur + grillage doublé par une haie végétale d'essences mélangées...

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Annexes

- Les annexes seront en harmonie avec le bâtiment principal. Elles devront être :
- soit maçonnées : revêtues d'un enduit identique à celui du bâtiment principal et présenter un matériau de couverture (sauf en cas de toit terrasse), identique à celui du bâtiment principal,
 - soit d'aspect bois. Dans ce cas de figure, le matériau de couverture pourra être différent de celui du bâtiment principal. La tôle est toutefois interdite.

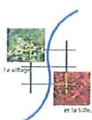
Article AUa 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Il est exigé :

- une place de stationnement pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²
- deux places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher supérieure à 50 m²
- une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de services.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des parkings communs devront être créés dans la proportion de 2 places pour trois logements minimum.



Article AUa 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteur et floraison diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages ... Les surfaces libres ou réservées aux extensions seront engazonnées et plantées.

On se reportera aux orientations d'aménagement pour les principes de plantations, d'aires de jeux et d'aires et de qualification des espaces libres.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article AUa 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.