

ZONE A URBANISER AUa

Caractère de la zone :

La zone AUa est un secteur non ou insuffisamment équipé. Elle est destinée à l'extension du bourg immédiatement sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

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

ARTICLE AUa 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements désignés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les activités industrielles,
- Les bâtiments agricoles,
- Les constructions isolées et les opérations qui ne sont pas compatibles avec les orientations d'aménagement

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

**ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES**

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation.

2/ Les opérations d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics.

La voie structurante reliant la RD9 au carrefour Sainte Thérèse doit présenter les caractéristiques suivantes : un trottoir planté tolérant du stationnement (2m) + voie (5m) + stationnement planté (2m) + liaison douce piéton (2m) = 11 m.

Les voiries privées doivent avoir :

- au moins 6 mètres de largeur dont 4 m minimum de chaussée
- ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics

Les voies en impasse, s'il y a lieu, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour (plateforme de 8 m x10 m).

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut-être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse de plus de dix logements sont interdites.

Les voies y compris les impasses devront recevoir un éclairage.

ARTICLE AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées en totalité par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Afin de ne pas surcharger le pluvial existant, toutes les eaux sont retenues par infiltration dans le sol, ou stockées avant d'être rejetées dans le pluvial. Ces aires de stockage seront protégées et agrémentées.

Le débit de fuite après aménagement ne doit pas être supérieur à celui du site avant aménagement.

4. Autres réseaux

Pour les constructions neuves, les branchements et réseaux divers sont à réaliser en souterrain.

5. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE AUa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Toute construction ne peut être édifée à moins de :

- 15 m de l'axe des chemins départementaux
- 10 m de l'axe des voies communales

Pour les lotissements (lorsque le règlement du lotissement le prévoit) et les groupes d'habitations, des implantations différentes peuvent être autorisées, sauf en bordure des voies existantes où le présent article s'applique.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, des constructions peuvent être édifées le long des limites séparatives des parcelles, à condition que leur hauteur mesurée par rapport au sol naturel n'excède pas 3,50 mètres à l'aplomb de la limite.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, les façades latérales doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée par rapport au sol naturel, avec un minimum de 3 mètres.

Pour les piscines, une marge de recul minimum est fixée à 2 mètres de la limite séparative.

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

Les bâtiments non jointifs implantés sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les annexes d'une habitation existante et les piscines.

ARTICLE AUa 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règle principale

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder l'étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 6 mètres ~~au faitage~~ à l'égout (modification par délibération en date du 1 octobre 2007).

Au-delà d'une bande de 15 m de l'alignement, la hauteur des constructions sera limitée à 4,50 mètres au faitage.

Cas particulier

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune

1 - Volumes :

Ils seront simples avec étage si le contexte urbain est très homogène et ne comporte que des constructions à étage

2 - Toitures : de préférence en tuiles (pentes de 28 à 32%)

3 - Façades : elles seront enduites (finition talochée ou grattée fin), coloris en harmonie avec l'environnement bâti du village

4 - Matériaux : l'utilisation de matériaux tels que zinc, bois, verre, cuivre est admise.

5 - Dépendances : en harmonie avec la construction principale et les clôtures

6 - Clôtures sur voies et emprises publiques :

Elles seront en continuité avec le front bâti des maisons et à l'alignement. Style et proportion en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Elles pourront être constituées :

- soit de murs à l'ancienne en pierre de pays,
- soit de murs maçonnés et enduits,
- soit de murettes de 0,60m surmontées d'une grille simple,
- soit de clôtures végétales

La hauteur maximum sera de 1,30m.

7 – Clôtures sur limites séparatives :

Elles seront en relation avec l'environnement immédiat (bâti ou naturel...). Leur hauteur maximum sera de 2 mètres

8 – Clôtures en limite de zone A ou N :

Les clôtures doivent être constituées de haies d'essences locales et variées doublées ou non d'un grillage.

9 - Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre de lotissement et d'habitat groupé.

10 - Architecture contemporaine : les règles préétablies ne doivent pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur architecturale et le respect de l'environnement

ARTICLE AUa 12 – STATIONNEMENT

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

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement qui devront être aménagées sur la propriété, qui devront rester non closes et accessibles directement depuis la voie.

2 - Par ailleurs, dans les opérations d'ensemble, des places de stationnement banalisées doivent être aménagées sur les espaces communs (une pour 4 logements au minimum)

3 - Pour les constructions liées à des activités, le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins de l'activité (une place pour 20 m² de SHON au minimum).

ARTICLE AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées en nombre équivalent.

Les haies existantes devront être conservées ou reconstituées avec des essences locales et variées similaires à celles de la haie détruite.

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

Les lotissements et groupes d'habitations devront comporter des aires de jeux et des espaces verts communs. Ces surfaces seront au moins égales à 10% de la surface totale du terrain. Les espaces verts structurants devront être aménagés d'un seul tenant dans un rapport largeur/longueur de 1/2.

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est égal à 0.30.

Toutefois, en application de l'article L 127.1 du code de l'urbanisme, le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 p. 100 de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :

- d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation ou, dans les départements d'outre-mer, la destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour leur construction d'un concours financier de l'Etat ;
- et d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.