

CHAPITRE 7 : ZONE 1AUZ

ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT – ZAC MULTI-SITES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUz est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, sur laquelle la commune envisage de se développer à court, moyen terme.

Identifiant, les secteurs du Chaumenier et du Coteau, l'aménagement de cette zone se réalise par le biais d'une Zone d'Aménagement Concerté.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone 1AUz est prioritairement destinée à recevoir l'extension résidentielle de la Commune, ainsi que les activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle de vie.

Sur le site du Chaumenier, elle comprend un secteur identifié 1AUzn, exclusivement affecté à de l'espace vert et des équipements (exemple : extension de l'école à terme ou tout autre équipement rendu nécessaire par l'accroissement de la population).

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.421-1 et R.421-12 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *En application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).*

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes réserves :

- *de respecter le schéma de principes annexés aux pièces 2c et 4 du PLU arrêté,*
- *de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pour le voisinage et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.*
- Les constructions à usage d'habitation et leur extension.
- L'aménagement, l'extension, et le changement de destination des bâtiments existants à l'exception de constructions d'activités nuisantes pour le voisinage.
- Les annexes à l'habitation et les abris de jardins d'une superficie maximale de 12 m².
- Les piscines sous réserve d'être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

- Les constructions à usage d'activité libérale, de bureau ou autre activité liée à l'habitation de celui qui l'exerce à condition qu'elle soit compatible (en terme de bruit, d'odeur, de stationnement, etc.) avec l'ambiance d'un quartier d'habitation.
- Les reconstructions après sinistres.
- Les affouillements et exhaussement du sol uniquement liés au fonctionnement d'ouvrages techniques ou d'intérêt général.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En secteur 1AUzn, sont seuls admis :

- Les constructions, aménagements et installations à usage d'équipement rendus nécessaires par l'accroissement de population ainsi que les traitements paysagers n'ayant pour vocation que la valorisation du site et de son environnement.
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal admis.
- Les affouillements et exhaussement du sol uniquement liés au fonctionnement d'ouvrages techniques ou d'intérêt général.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'équipement.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale déjà existant ou créé dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZAC.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Le long des voies mixtes et placettes de distribution intérieures des îlots constructibles et le long des chemins piétons et vélos, les constructions pourront être implantées dans les mêmes conditions que par rapport aux limites séparatives.
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de ramassage scolaire avec une largeur minimale des voies de 4 m.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour, si leur profondeur est supérieure à 60 m.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou réalisé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC sous forme de busage enterré ou de fossés.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Des dispositions seront prises pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur le terrain du projet où sa récupération pour l'arrosage et certains usages domestiques.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS

- Les antennes et les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public. Dans les opérations d'immeubles collectifs, une installation collective est obligatoire.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle**

- Les constructions principales ou leurs extensions doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 20 m des voies publiques existantes et des voies de dessertes créées dans le cadre de la ZAC.
- Le long des voies mixtes et placettes de distribution intérieures des îlots constructibles et le long des chemins piétons et vélos, les constructions pourront être implantées dans les mêmes conditions que par rapport aux limites séparatives.
- Les abris de jardins doivent être implantés à l'arrière de la construction.
- **Exceptions pour,**
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**Expression de la règle**

- Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou du recul imposé par l'article 6 ou par un plan d'ensemble approuvé par l'autorité compétente les constructions nouvelles doivent être édifiées :
 - Soit sur une limite séparative latérale.
 - Soit à une distance supérieure ou égale à 3 m de la dite limite.
- En dehors de cette profondeur de 15 m les extensions, les annexes et abris de jardin doivent être réalisées :
 - soit en limite(s) séparative(s), si leur hauteur totale au droit de la limite est inférieure à 3.50 m.
 - soit à 3 m des dites limites.
- Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 m de toute limite séparative.
- Les abris de jardin pourront être implantés à un mètre de la limite séparative pour permettre la création ou le maintien d'une haie de clôture.

Exceptions pour

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

-

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'assiette foncière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions principales est de 9 m au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes (construites au-delà de la profondeur de 15 m définit à l'article 7) est de 6 m au faîtage.
- La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GÉNÉRALITÉS

- Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier en extension d'une construction existante ou intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Une architecture contemporaine est admise sous réserve d'une parfaite intégration dans le site.
- Les surélévations et sous élévation de terrains sont autorisées sous réserve de se limiter au niveau de la voirie et de tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement des constructions voisines.
- D'une manière générale le volume des constructions et la composition de leur façade devront s'inspirer des caractéristiques du bâti traditionnel régional, ce qui n'exclut pas une architecture contemporaine prenant en compte des matériaux et des dispositions liés à une réflexion sur le développement durable.

2- FAÇADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région (la couleur blanche est interdite).
- En secteur 1AUzn, le béton apparent, dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut, le bois et le métal sont autorisés si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

3 - MENUISERIES

- Le choix des menuiseries et des couleurs devront s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels et contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage en respectant l'ambiance chromatique de la commune. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. .
- Pour les portes d'entrée sont autorisées les portes de couleurs sombres en harmonie avec la façade du bâti. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

4- TOITURES

- Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec des pentes comprises entre 40° et 55° degrés. Des parties de toiture moins pentues pourront prolonger les versants principaux pour couvrir des volumes annexes.
- Des terrasses pourront être admises pour la couverture de volume secondaire (sous l'égout de la toiture principale).

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- L'ardoise naturelle ou assimilée.
- La tuile plate de ton brun rouge respectant les pentes et le module traditionnel.
- La couverture des bâtiments annexes sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour le bâtiment principal.
- En cas d'extension, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée.
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions contemporaines, des couvertures différentes et de conception nouvelle sont admises, tant par les matériaux utilisés que par la forme.

5 – OUVERTURES SUR TOITURE

Généralités

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes

Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces de l'étage inférieur.

- Le volume des lucarnes ne devra pas avoir une hauteur supérieure à la moitié de celle du versant de toiture correspondant.

Châssis de toiture

- Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture et doivent présenter un format maximum de 78 de large par 98 de haut.

6 – VÉRANDAS ET SERRES

- Les vérandas seront autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment et ou si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.
- Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.
- Lors de la création d'un bâtiment, la véranda doit faire partie intégrante de la composition du projet.
- Sur les constructions existantes elle devra s'intégrer de façon discrète en tenant compte des qualités architecturales du bâtiment ; elles pourront être interdites sur la façade principale.

7 - CLOTURES

- Le long des voies existantes et des voies de desserte internes des îlots constructibles ainsi qu'en limites des espaces verts, les clôtures seront constituées de haies doublées ou non d'un grillage non apparent (implanté en arrière de celle-ci à au moins 50 cm de la limite de parcelle).
- Le long des placettes de desserte et des chemins piétons ainsi qu'en limites séparatives de lots, les clôtures peuvent être constituées soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,20 et 2,00 m (réalisé en pierres de pays ou enduits comme la construction), soit d'une haie doublée ou non d'un grillage non apparent (implanté en arrière de celle-ci à au moins 50 cm de la limite de parcelle)
- Les portails doivent être traités avec simplicité et être constitués d'un seul matériau (hors ferrures).
- Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.
- Dans le cadre d'une réfection ou construction d'un mur plein constitué de meulières et de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert, mais réalisé à joints beurrés (ou pierres vues).
- Une clôture minérale d'une hauteur maximale de 2,5 mètres pourra être autorisée sur une longueur de 5 mètres pour protéger l'intimité d'une terrasse (en prolongement d'une construction).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque construction nouvelle devra prévoir un minimum de deux emplacements de stationnements par unité logement sur sa parcelle.
- Dans le cas de logements groupés, les places de stationnement pourront être aménagées sur des placettes attenantes.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivace ou engazonnement.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.