

TITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUf

(À urbaniser ouverte)

CARACTERE DE LA ZONE 1AUf

Cette zone, non ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future sous forme d'habitat, accompagné de services et d'activités urbaines. Elle concerne le secteur de Bauvet.

L'urbanisation se fera par opérations successives coordonnées et intégrées dans un plan d'ensemble dit orientation d'aménagement et de programmation.

L'orientation d'aménagement assure la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, centre de l'agglomération, équipements, voiries automobiles et piétonnières, deux-roues...), à l'intégration dans le site, et au respect de l'environnement.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 1AUf 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal, d'entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales exercées sur place
- 1.2. Les dépôts en plein air de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables sauf ceux mentionnés à l'article 1AUf 2.
- 1.3. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AUf 2.
- 1.4. Les carrières ou gravières.
- 1.5. Le stationnement de caravanes et de camping-cars, quelle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis.
- 1.6. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.7. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré.
- 1.8. Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les bungalows.
- 1.9. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.10. Toute activité bruyante ou polluante, et d'une manière générale les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité.
- 1.11. Les annexes et abris réalisés avec des matériaux de fortune ou de récupération.

ARTICLE 1AUf 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1. Toute opération ou construction devra être édictée sous réserve que :
 - Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
 - Les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

- Les occupations et utilisations du sol soient projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement par secteurs et par le règlement.
 - Elle soit compatible avec les orientations d'aménagement par secteurs.
- 2.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier et des activités de service compatibles avec un quartier d'habitat.
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances et dangers éventuels ;
- 2.3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'édification des opérations autorisées. Ainsi, les piscines sont autorisées à condition de respecter l'article 11.6.6.
- 2.4. Les dépôts temporaires de matériaux de démolition et de déchets à condition qu'il y ait une autorisation de travaux.
- 2.5. Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

ARTICLE 1AUF 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès :

- 3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.1.2. Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3. 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. L'accès doit être de 4 m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.

3.2 Voirie :

- 3.2.1. La plateforme et la largeur de la chaussée devront être en rapport avec leur destination (voie de liaison ou de desserte) et à l'intensité du trafic.
- 3.2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- 3.2.3. Aucun accès aux parcelles d'habitation ne devra être réalisé en zone agricole.

ARTICLE 1AUF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité pourront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements (méthodes alternatives ou bassin de rétention) devra participer au projet urbain et rentrer dans le cadre d'un aménagement paysager.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Toutes précautions et moyens doivent être mis en œuvre pour assurer un débit en aval des opérations qui soit compatible avec la capacité des exutoires.

4.3 Electricité – Téléphone – Télédiffusion :

Dans les opérations à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés ;
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;
- l'éclairage public doit être prévu lors de la demande d'autorisation ;
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

4.4 Ordures ménagères :

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, sur le terrain du projet, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation et de façon non visible de l'espace public.

Pour les logements collectifs, un espace dédié aux conteneurs à ordures ménagères devra obligatoirement être prévu et adapté au nombre de logements créés. Ils seront non visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 1AUf 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades des constructions (au moins 60% du linéaire de la construction projetée) doit être implanté à l'**alignement ou en retrait** à une distance minimale de un mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Pour les changements de destination et les extensions liés à de l'habitat, ces marges de recul minimales s'appliquent. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

ARTICLE 1AUf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite de recul définie à l'article 1AUf 6.

Les constructions et tout élément de la construction doivent être implantés soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

7.2. Implantation par rapport aux autres limites et celles situées au-delà de la bande des 20 mètres définie à l'article 1AUf 7.1.

Les constructions et tout élément de la construction doivent être implantés soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

- 7.3. **Des implantations différentes sont possibles** lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...) ou d'intérêt public.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 1AUf 9 – EMPRISE AU SOL

Pour les constructions d'habitation ou les constructions comprenant des surfaces à vocation d'habitation, il est fixé un coefficient de pleine terre d'au moins 30% de l'unité foncière et un coefficient d'emprise au sol d'au moins 40% minimum afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE 1AUf 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle se mesure à l'aplomb des façades.

- 10.1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
- 10.2 La hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement avec une tolérance de 1,50 mètres supplémentaires pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables.
- 10.3 Si, sur la limite séparative, un propriétaire demande à adosser une construction à un autre bâtiment existant, elle devra être de la même hauteur.

ARTICLE 1AUf 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 **Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**
- la simplicité et les proportions de leur volume,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Façades

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre (*calcaire*) et la tuile.

Afin de préserver l'harmonie générale du bourg, en cas d'utilisation de matériau destiné à recevoir un enduit, ou de bois peint, ou de bardage, les teintes des façades seront choisies dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris-clair ou cendré, beige, choisies dans la palette des teintes des constructions voisines.

Néanmoins des teintes de couleur plus soutenues, pourront être employées pour mettre en valeur des éléments architecturaux (encadrement de portes et de fenêtres, parties de façades,...)

11.3 Ouvertures

La majorité des ouvertures (hors baies vitrées) devront être plus hautes que larges.

11.4 Toitures

11.4.1 **Construction principale**

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 22° et 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle

s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région (type tuile mécanique en forme de S couleur terre cuite).

Est autorisée la toiture terrasse de manière limitée (20% maximum de la surface couverte).

11.4.2 Annexes

Les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois au-delà d'une largeur de 6 mètres, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente. Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m² pourront ne comporter qu'une pente. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région (type tuile mécanique en forme de S couleur terre cuite) ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile.

Les toitures autres que les toitures terrasses, celles des vérandas, des piscines, des abris de jardin, devront être réalisées en tuiles.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.

11.5 Clôtures

Il sera demandé à l'aménageur pour les opérations d'ensemble un plan de clôture détaillé par type de clôtures.

Disposition générale :

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites.

Les portails et portillons d'accès pourront être mis en place à condition que les matériaux et les couleurs s'accordent avec le reste des menuiseries de la construction.

Aucun décor superflu ne sera autorisé sur les poteaux des portails.

Les coffrets devront être bien insérés dans les clôtures avec par exemple un petit habillage en bois.

Les plantations créent l'ambiance de chaque parcelle mais participent intégralement à l'image générale du quartier dans lequel elles se situent et, à plus grande échelle, au caractère paysager et patrimonial de la commune. Aussi faut-il porter une attention particulière à :

- une animation végétale tant dans les couleurs, les formes que dans les saisons par le mélange de plusieurs essences
- une certaine cohérence des végétaux
- une discrétion des clôtures constituées de grillage vert
- des formes végétales plutôt souples afin de conférer un caractère de grand jardin.

Les plantations en haies monospécifiques taillées sont interdites (type thuyas (*Thuja* sp.), faux-cyprès (*Chamaecyparis* sp.), cyprès (*Cupressus* sp.), x cupressocyparis (*cupressocyparis* sp.)), d'épines vinettes (*berberis* sp.), de pyracanthas (*Pyracanthas* sp.), de laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

L'aménageur proposera une palette végétale différenciant les haies mixtes, les haies de type bocagère ou autres haies spécifiques.

11.5.1 Les clôtures sur domaine public

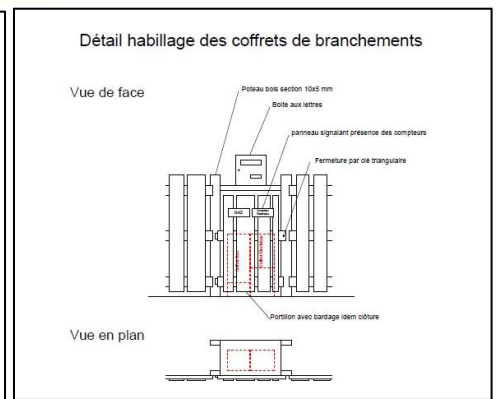
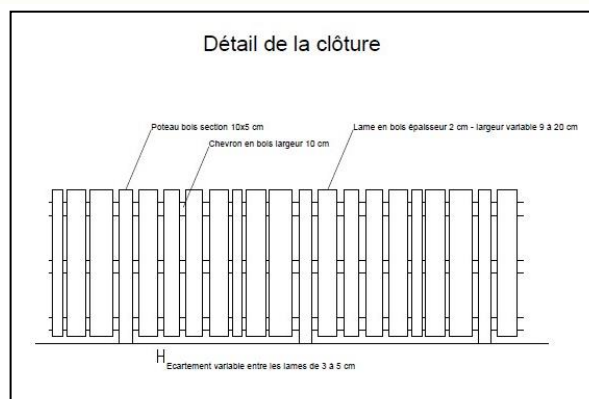
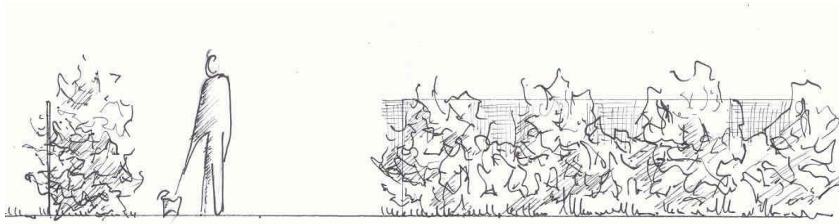
1- Les clôtures bordant la RD seront composées d'un talus planté surmonté d'un grillage plastifié ou métallique vert sur potelets (de mêmes coloris et de mêmes matériaux). Le grillage sera doublé d'une haie plantée d'essences type bocagères (noisetier, pruneliers, cornouillers, viornes, fusain...). La hauteur de ces clôtures sera limitée à 1.80m.

2- Les clôtures sur placette, espace de convivialité seront composées de petites traverses en bois verticales ou muret dont la hauteur est fixée entre 0.80 et 1.20 m et éventuellement doublés d'une haie plantée. Le muret sera en pierres naturelles, avec des joints discrets, ou maçonné et recouvert de pierres naturelles. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale.

La hauteur de la haie végétale sera limitée à 2.00 m.

Les essences qui composent la haie seront de type haie mixte.

Illustration à titre indicatif



3- Les clôtures sur espace public :

En cas de grillage, celui-ci sera plastifié ou métallique vert sur potelets (de mêmes coloris et de mêmes matériaux) planté à 0.7 m minimum de la limite intérieure du lot obligatoirement doublé d'une haie côté espace public.

Le grillage ne pourra pas dépasser 1.50 m et la haie végétale ne dépassera pas 2.00 m.





11.5.2 Les clôtures en limites séparatives

Elles seront composées d'un talus planté surmonté d'un grillage plastifié ou métallique vert sur potelets (de mêmes coloris et de mêmes matériaux). Le grillage pourra être doublé de part et d'autre d'une haie plantée d'essences type bocagères (noisetier, pruneliers, cornouillers, viornes, fusain...). La hauteur de ces clôtures sera limitée à 1.80m.

Les claustras de bonne tenue, d'un style simple sont autorisés sur 1/3 de la longueur de la limite séparative.

La hauteur de ces clôtures sera limitée à 1.80m.

Les clôtures en béton sont proscrites.

Les clôtures végétales devront être entretenues.

11.5.3 Les clôtures autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération,... sont interdites.

11.6 Annexes

11.6.1 Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

11.6.2 Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales.

11.6.3 L'emprise au sol de l'annexe ne devra pas être supérieure à celle de la construction principale.

11.6.4 Les tôles même galvanisées sont interdites.

11.6.5 Les vérandas et les piscines couvertes sont autorisées. Les matériaux et les toitures pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

11.6.6 Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit), par rapport à la limite séparative et par rapport à toute construction au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

11.7 Abris de jardin

Il sera demandé à l'aménageur pour les opérations d'ensemble une bande de constructibilité pour l'implantation des abris de jardin.

Les abris de jardin devront être plutôt de couleur lasuré foncé.

11.8 Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade vue de la rue.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

ARTICLE 1AUF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Celui-ci devra être réalisé avec une largeur minimale de 2,5 m et une longueur minimale de 5 m pour chaque place de stationnement destinée aux véhicules automobiles. L'accès au stationnement devra être facilité lorsque cela sera nécessaire (réalisation de pans coupés à chaque extrémité par exemple).

12.1 Constructions à usage d'habitation :

Un garage et une place de stationnement ou deux places de stationnement par logement, En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 Constructions à usage de bureaux et de services :

Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUF 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les espaces libres doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, verger, théâtre de verdure).

13.1 Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Les espaces verts (pelouse et jardins d'agrément) devront représenter au minimum 20 % de la surface du lot.

13.2 Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

13.3 Les haies figurant sur l'OAP seront conservées. Tout arbre venant à disparaître sera à remplacer.

13.4 La partie de terrain sise entre la construction et la voie publique devra être traitée en espace vert et plantée, à l'exclusion des accès et emplacement de stationnement. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

13.5 Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m².