

## **ZONE AU**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

*Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle.*

*Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.*

*L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.*

### **RAPPELS**

---

**Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - industriel.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.

## ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

### Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- d'équipements d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement.

### Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve que les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les orientations d'aménagement), sont admises :

- Les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'annexe et de piscine,
  - d'équipements d'intérêt collectif,
  - d'hébergement hôtelier, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances sonores pour le voisinage,
  - de commerces et de bureaux, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances sonores pour le voisinage,
  - de constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage,
  - d'entrepôt sous réserve qu'il soit lié à une activité existante dans la zone.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,

## ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### **ACCES**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques suivantes : voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

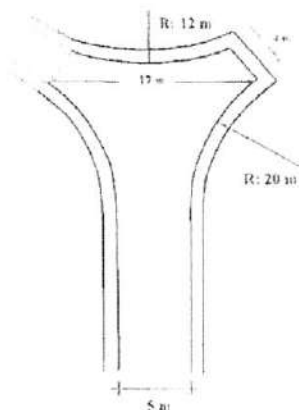
### **VOIRIE**

Les voies nouvelles créées pour permettre la desserte des terrains constructibles doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 m (sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50),
- largeur minimale de la plate-forme : 8 m (sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 constructions.

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 constructions doivent être aménagés en aire de manœuvre (voir croquis ci-dessous) permettant aux véhicules (notamment à ceux de lutte contre l'incendie) de faire demi tour en respectant la norme d'accessibilité des pompiers.



#### **ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **EAU POTABLE**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

##### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

##### **Eaux pluviales :**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain.

##### **RÉSEAUX DIVERS**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

#### **ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

#### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction sera implantée à un recul d'au moins :

- 11 m par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- 7 m par rapport à l'axe de toutes les autres voies existantes ou à créer.

Toutefois, pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, et pour les constructions en ordre continu, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante sur le terrain ou la parcelle voisine.

Si le bâtiment est implanté à une distance comprise entre 0 et 15 mètres de la limite avec l'emprise publique, sa façade principale sera parallèle à cette limite.

Enfin, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions seront implantées en ordre semi-continu ou discontinu.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 3,50 mètres.

Pour les constructions desservies en drapeau, les constructions principales seront à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3,50 mètres.

#### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 60 %.

#### **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### *Definition :*

*La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.*

La hauteur des constructions édifiées ne doit pas excéder 7 mètres (ou R+1).

#### **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EXIGEEES DANS LE PERIMETRE DES CINQ CENTS METRES DE L'EGLISE DU BOURG**

###### **Bâti ancien existant**

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques du bâti ancien existant notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme la pente et le type de toitures,
- les formes et les proportions des percements,
- les matériaux utilisés et les couleurs pour les murs, la ou les couvertures,
- les éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (formes, découpes, matériaux et couleurs).

###### **Bâti neuf**

En ce qui concerne le bâti neuf traditionnel, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration ...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte de bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages, dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne : le volume des constructions, la forme, le type et la pente des toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés, en couverture, pour les murs, les menuiseries, les éléments de clôture ou de serrurerie.

###### **TOITURE**

Les couvertures seront en tuile type « canal » (ou « double canal » ou « romane-canal »), de couleurs panachés ou patinés. Les pentes seront comprises entre 25 % et 35 %. Dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faitage principal parallèle à la façade côté rue.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées. Les toitures terrasses sont autorisées si elles couvrent au plus 20 % de l'emprise au sol. Les couvertures en verrières sont autorisées pour les constructions neuves si elles couvrent au plus 20 % de l'emprise au sol ; leur pente sera comprise entre 25 % et 35 % ; les matériaux translucides ondulés sont proscrits. Les couvertures sur plaques sont interdites. Dans le cas d'expression architecturale contemporaine justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

## MURS

Les murs maçonnés en appareillage réglé ou assisé seront jointés et pourront laisser la pierre apparente ou recevoir un badigeon de type chaux ou similaire de ton clair, ton pierre, gris clair, beige... Les murs de briques et de parpaings seront enduits ; enduits lissés ou projetés teinté dans la masse et/ou recevront un badigeon de type chaux ou similaire. Les chambranles, éléments décoratifs, chaînages, bandeaux et corniches seront détournés en blanc ou d'une teinte contrastée au ton de l'enduit. Les bardages métalliques, fibres de ciment et plastiques sont interdits. Les bardages de planches sont autorisés. La pose des planches sera verticale et à couvre joints sauf dans le cas des occultations qui pourront alors être horizontales.

## MENUISERIES ET SERRURERIE

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries seront de couleur claire. Les menuiseries des fenêtres seront blanches ou gris clair. Les contrevents, bandeaux et avant-toits seront de tons clairs contrastant avec la couleur des murs. Les tons blanc et gris sont également autorisés. Les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée.

## DEVANTURES COMMERCIALES

La création de vitrines<sup>4</sup> devra respecter le style architectural du bâtiment, en particulier la forme des percements, la composition et l'équilibre des façades. Les vitrines seront disposées en feuillure en retrait de 0,10 m minimum du nu extérieur du mur. La saillie des devantures ne peut excéder 0,16 m. Occultations et protection : La grille est un élément de protection mais également de décoration. Son dispositif de fermeture doit être intégré à la devanture. Les coffres à rideaux doivent être placés à l'intérieur des tableaux dans le cas de vitrines et intégrés aux menuiseries dans le cas de devantures. Les rideaux en fer plein sont proscrits, seuls les rideaux à mailles ou percés sont autorisés.

## CLOTURES

Les clôtures et portails s'inspireront de l'architecture ancienne.

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- les murs maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits lissés ou enduits à modénature, de tonalités proches de la pierre locale, d'une hauteur comprise entre 1,80 mètres et 2,00 mètres. Les encadrements de portes et portails auront obligatoirement un parement en pierres calcaires, brique pleine ou en enduits à modénature.
- les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits, lissés ou à modénature, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés d'un dispositif à claire-voie ou de panneaux. La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,90 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles.
- les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur sombre.
- toutes formes de haies végétales.

Lorsque les constructions participent à un ensemble urbain, les clôtures seront à l'alignement.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- les murs et murets maçonnés d'une hauteur comprise entre 1,20 mètres et 2,00 mètres, avec parement en pierre calcaire, ou enduits lissés ou enduits à modénature, de tonalités proches de la pierre locale.

<sup>4</sup> Vitrine : Baie vitrée d'un local commercial ; espace aménagé derrière cette baie où l'on expose des objets et des produits destinés à être vendus.

- les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur sombre.
- toutes les formes de haies végétales.

#### **ANTENNES, CLIMATISEURS, PANNEAUX SOLAIRES, ...**

Les éoliennes et les pompes à chaleur ne seront pas installées en façades visibles de l'espace public.

Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

#### **AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

L'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour de constructions à rez-de-chaussée surélevé est interdit.

#### **ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées. Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement, plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors oeuvre nette de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage industriel et d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...),
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

#### **ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions respectera au mieux la végétation existante. Le choix des végétaux privilégiera les essences locales ou traditionnelles.

Les opérations groupées portant sur plus de 50 ares auront au moins 10 % de leur surface affectée à des espaces communs plantés d'arbres, et entrant dans une composition intelligente de l'espace public collectif. Des chemins piétons et cyclables, d'une emprise minimum de 3 mètres, sont conseillés pour assurer une fluidité des circulations douces à l'intérieur du quartier.

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 5 places doivent être plantées (au minimum un arbre pour quatre véhicules) pour une meilleure insertion dans le paysage.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le C.O.S. est fixé à 0,50.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.