

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUg

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, actuellement insuffisamment équipée. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation sous forme d'un développement organisé selon un schéma d'ensemble.

ARTICLE AUg.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts, les bureaux, l'hébergement hôtelier et les commerces.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale
- toute construction dans les espaces repérés par le document graphique « marges paysagères inconstructibles ».

ARTICLE AUg.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

a) Les constructions visées au paragraphe (b) ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur au minimum un tiers de la surface totale de la zone. Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et respecter, lorsqu'elles existent, les indications des orientations particulières et les indications figurées sur le document graphique. Il devra assurer la protection des marges paysagères fixées sur le document graphique, aucune construction ne pourra y être implantée. La création de voie d'accès y est autorisée.

b) Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ; dans les secteurs de mixité sociale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations relatives à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de logements doivent comporter au minimum 50 % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs.

Les constructions autorisées dans la zone devront respecter les zones non aedificandi visant à protéger les éléments de paysage (cônes de vues) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme reportées sur le plan de zonage.

ARTICLE AUg.3 - Accès et voirie

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

2 - Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUg.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enfouis.

ARTICLE AUg.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE AUg.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la distance minimale est fixée à 3 m.

En vis-à-vis de la RD 98 : les constructions s'implantent en retrait en respectant les marges de recul identifiées sur le document graphique « marges paysagères inconstructibles ».

ARTICLE AUg.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 3 mètres de la limite séparative.

Pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 2 mètres.

En vis-à-vis de la RD 98 : les constructions annexes (abris de jardin...) ne sont pas autorisées en fond de parcelle.

ARTICLE AUg.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 6 m les unes par rapport aux autres.

Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié avec une distance minimale de 4 m pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

En vis-à-vis de la RD 98 : les constructions annexes (abris de jardin...) devront s'insérer dans le volume ou dans le prolongement de la construction principale.

ARTICLE AUg.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUg.10 - Hauteur maximale des constructions

Rappel de la définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au

sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures habitables exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9,50 mètres au faîtage.

Dans le secteur de hauteur spécifique reporté sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 7 mètres au faîtage.

ARTICLE AUg.11 - Aspect extérieur :

Rappel : en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ouvrages 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.

L'objectif général est de favoriser une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. L'architecture devra, dans la mesure du possible, refléter la fonction des bâtiments ».

« Les façades, en bordure des voies et espaces publics devront être animées et traitées avec soin en jouant sur des éléments de modénature et de marquage... ».

Principes généraux :

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Prescriptions applicables à tous les types de construction

Une architecture de facture moderne de qualité est autorisée dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site et respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés.

Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les

matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites.

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris... .

Les percements en façade :

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme.

Tous les éléments en bois seront peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

La conception et la réalisation des toitures devront être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures pourront être à pente ou terrasses.

En cas de toiture à pente :

Les toitures sont à 2 versants, Leur pente sera comprise entre 35° et 45°.à l'exception des annexes, en rez-de-chaussée-. De même, des toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.

Les annexes peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40°.

Les matériaux de couverture pourront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m²), zinc, bac acier ou tout autre matériau de couverture hormis ceux interdits ci-après.

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé comme les rouges trop vifs et le flammé trop marqué sont interdites.

Les percements en toiture seront constitués, soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. La largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Sont interdits :

- les toitures à la Mansart.
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.
- les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment.

En cas de toiture terrasse :

Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble du bâtiment.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) pourront être végétalisées.

Les annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, ou adossée à la clôture,

avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les clôtures :

Devra être apporté le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la clôture.

La clôture ne doit pas se distinguer de manière voyante de celle du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

1 Les clôtures sur rue :

Les clôtures devront être maintenues dans leurs formes et hauteurs initiales. Dans ce cas les clôtures qui présentent des parties menuisées devront impérativement être peintes (porte, portail, barreaudage...). Les bois traités (lasure, vernis ...) sont à proscrire.

Types de clôtures autorisés :

Mur bahut et grille :

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre. La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,40 et 1,60 mètres. Le mur bahut devra être en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il devra être couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques ou maçonné. Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu de celui-ci. La grille devra être peinte de couleur sombre. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.

Mur bahut et grillage doublé d'une haie taillée :

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,40 et 1,60 mètre. Le mur bahut peut être en pierre meulière, pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le grillage doit être de couleur vert foncé ; les montants en béton sont déconseillés ; juste derrière devra être plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que :

- l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique.
- la hauteur maximale de 1,60 mètres s'applique également.

Mur bahut et barreaudage en bois plat :

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,40 et 1,60 mètre. Le mur bahut peut être en pierre meulière, pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le barreaudage en bois plat, à claire voie doit être fixé sur lisses horizontales. Les planches de 5 à 7 centimètres de largeur devront être peintes.

Dans le cas de constructions anciennes ou de constructions diffuses :

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Les clôtures devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur. En dehors de cette exception concernant les hauteurs, toutes les clôtures devront respecter les règles suivantes :

Sont interdits :

Les matériaux d'aspect de Plaques de béton entre poteaux, plaques de plastique ou tôle ondulé, grillage à poule, canisses, amiante ciment, les matériaux d'imitation et associations de matériaux hétéroclites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, l'enduit ciment gris... .

Matériaux déconseillés :

Ouvrages d'entrées et ferronneries ondulants, faussement décoratifs, compliqués, les lisses d'aspect PVC.

Portes et portails :

Les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent seront en maçonnerie de même nature que le mur bahut et n'excéderont pas 1,80 m. Il est interdit d'occulter par une plaque de tôle ou tout autre système les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Un seul accès véhicule est autorisé sauf dans le cas de parcelles traversantes desservies par deux voies. Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

2 – Les clôtures en limites séparatives

La réalisation de clôtures en mur plein est interdite en limite séparative.

Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois, Elles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Protections au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Sont protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme les clôtures figurant sur le document graphique comme éléments de patrimoine à protéger. En conséquence leur démolition est interdite.

Règle complémentaire applicable en vis -à-vis de la RD 98

Les constructions devront s'implanter harmonieusement dans la pente naturelle du terrain. Une architecture innovante est imposée.

Les façades :

Les façades en vis-à-vis de la RD 98 devront être traités avec le plus grand soin.

Les toitures :

La conception et la réalisation des toitures devront être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures de toute nature (à versants ou non) pourront être végétalisées.

Les clôtures :

Les clôtures en limite séparative seront végétalisées, accompagnées d'un grillage.

ARTICLE AUG.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé ou pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m² par place.

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.
- les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

ARTICLE AUG.13 - Espaces libres et plantations

Obligation de planter :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

1/3 au minimum de la surface totale du terrain devra être planté ou recevoir un aménagement paysager végétal. Il ne devra pas être minéralisé, ni imperméabilisé.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respectée un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique.

Règle complémentaire applicable en vis -à-vis de la RD 98

30% au minimum de la surface totale du terrain doivent être laissés libres de toute construction et être aménagés en espaces paysagers.

L'aménagement des terrains en vis-à-vis de la RD 98 devra conserver la trame des sillons des cultures maraîchères.

Les franges du site et notamment les marges de recul figurées sur le document graphique devront être traitées en espaces paysagers.

Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de: charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule.

ARTICLE AUg.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.