
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX D'EXTENSION URBAINE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa (habitat)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à l'accueil de nouvelles constructions, à usage d'habitation, de services, de commerces.

Elle comprend deux secteurs : 1AUa1 et 1AUa2.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

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

Zone 1AUa - ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toute construction ou installation quelle que soit la nature non mentionnée à l'article 2, y compris :

- le comblement des mares existantes.

Le patrimoine naturel repéré au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et répertorié au plan de zonage est protégé.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Zone 1AUa - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Rappel : le financement des divers équipements rendus nécessaires à l'urbanisation doit se faire selon le respect de la législation en vigueur (réseaux au droit de la zone d'urbanisation).

Sont admis :

- les constructions édifiées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, comprenant ou non des logements individuels ou collectifs, des équipements collectifs, des bureaux, des hébergements hôteliers, des activités artisanales, commerciales ou de services, sous réserves :
 - que le projet ne contrarie pas l'aménagement du reste de la zone par enclavement d'autres terrains ;
 - que l'opération prenne en compte l'ensemble des contraintes d'aménagement de la zone d'extension issues du document « Orientations d'aménagement » du P.L.U..
- les constructions, extensions et reconstructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux ;
- les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises

pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits, rendant ainsi acceptables de tels établissements dans la zone urbaine ;

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitations existantes ne compromettant pas la bonne organisation d'aménagement de la zone ;
- les bâtiments annexes (de faible volume), les garages liés ou non aux constructions existantes, ainsi que les constructions ou installations à vocation de loisirs (piscine, sauna, ...) rattachées à une construction existante.
Rappel: une autorisation (ou déclaration) est nécessaire pour ces constructions ou installations.
- la reconstruction à l'identique après sinistre d'habitations existantes, n'entraînant pas une augmentation du nombre de logements ni un renforcement des réseaux existants, et ne compromettant pas la bonne organisation d'aménagement de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les installations liées à la gestion de l'eau ;
- les affouillements et exhaussements du sol rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées ainsi que les installations hydrauliques nécessaires à la mise en oeuvre de la zone (bassin de rétention, déversoir d'orage...).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Zone 1AUa - ARTICLE 3 - Accès et voirie

Le permis de construire doit être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

a) 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération de la situation de cette voie dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment, ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères) et ne peuvent desservir plus de 10 logements.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense incendie et de la protection civile.

Pour la zone d'extension urbaine 1AUa située en bordure de la R.D.928, il ne sera autorisé qu'un seul accès nouveau sur cet axe.

En outre, un accès sera également autorisé pour la parcelle située en limite est de cette même zone 1AUa, correspondant à l'unique desserte située en bordure de la RD 928.

Cet accès ne pourra desservir plus de deux logements (ou un logement avec commerce) [cf « Orientations d'aménagement »].

Zone 1AUa - ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable. Cela doit être fait avec des branchements de caractéristiques suffisantes approuvés par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

L'installation de réserves d'eau pluviales est autorisée à condition qu'elles soient enterrées et destinées à un usage non domestique.

c) Eaux de drainage

En cas d'urbanisation sur un ensemble drainé, le constructeur s'engage de ne pas bouleverser le bon fonctionnement du système hydraulique, il devra, selon la législation en vigueur du Code Rural, assurer la bonne évacuation des eaux.

3. Distribution Electricité - Gaz - Télécommunications - Télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les lotissements et opérations groupées, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

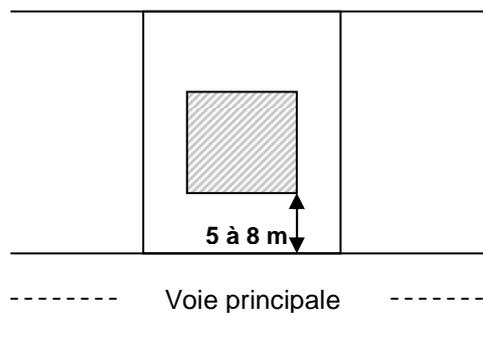
Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public ni surplomber celui-ci.

Zone 1AUa - ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Zone 1AUa - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer un retrait compris entre 5 mètres et 8 mètres à compter de l'alignement.



Le recul est fixé à 15 mètres par rapport à la limite d'emprise publique actuelle (au moment de l'approbation du P.L.U.) de la R.D.928 pour les habitations et leurs annexes.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

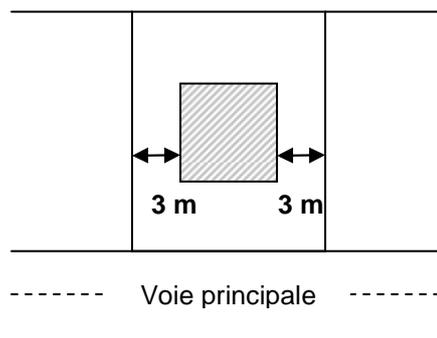
Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent titre sont autorisées à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone 1AUa - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation avec marge d'isolement

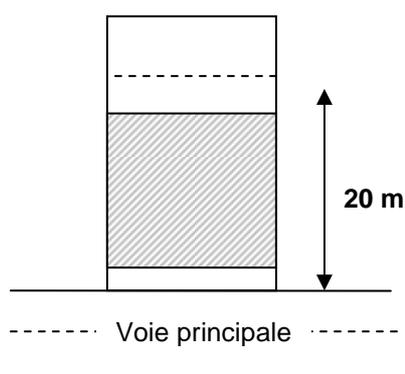
Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



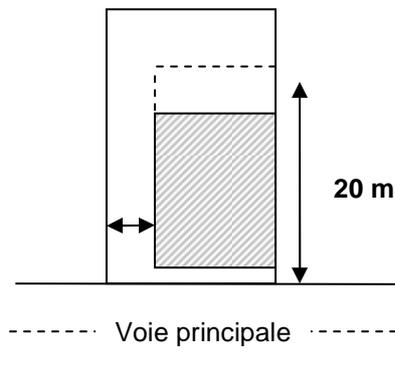
2. Implantation en limites séparatives

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives ou une des limites séparatives (dans ce cas la marge minimale est de 3 mètres pour l'autre limite) est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres, comptés à partir :
 - de la marge de recul qui s'y substitue (en application de l'article 6)
 - de la limite de constructibilité (lotissements).



ou



- à l'extérieur de cette bande de 20 mètres :
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment, sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
 - lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume ;
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,20 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial.

3. Dans tous les cas

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments de faible volume (inférieur à 15 m²) annexés à l'habitation et dont la hauteur n'excédera pas 3,20 mètres à l'égout du toit, l'implantation du bâtiment sera à 1 mètre minimum d'une des limites ou des limites séparatives afin de permettre des plantations ne dépassant pas 2 mètres, entre le bâtiment projeté et la limite séparative.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.
- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieure au prospect minimum du bâtiment existant.

Zone 1AUa - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

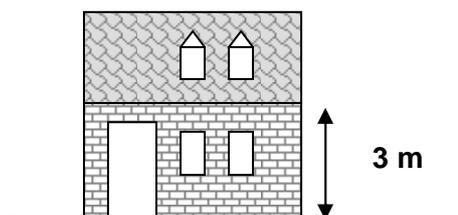
Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Zone 1AUa - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Zone 1AUa - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus d'un niveau avec un comble aménageable (R+1c), et la hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.



Ces règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, culturels, les constructions liées aux réseaux de distribution ainsi que la reconstruction à l'identique après sinistre.

Zone 1AUa - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principe général

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) peut être refusé ou n'être accordé 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.

2. Dispositions particulières

2.1. Intégration des constructions

- a) Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- b) En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur

la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc.) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois d'une superficie maximale de 20 m² avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de bandeaux bitumineux.

Les abris de jardins s'intégreront harmonieusement sur la parcelle.

- c) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie, télécommunications doivent s'harmoniser aux constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux), sauf si des contraintes techniques s'y opposent.
- d) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.
- e) Les clôtures des habitations doivent être constituées :

Dans le secteur 1AUa1 :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie.
- soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs sobres pouvant comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- soit par des clôtures de bois ou en plastique.
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint (en lien avec la construction existante).

Dans le secteur 1AUa2 :

- par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage à large maille édifié derrière la haie.

Dans l'ensemble de la zone :

L'utilisation de clôtures en plaques de béton lisses préfabriquées visibles depuis le domaine public est interdite. Les brises vues rapportées à ces structures sont interdits (bambou, film ou plastique...)

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres comptés à partir du niveau du terrain au droit de l'édification de la clôture.

La hauteur des clôtures et pilastres en front à rue est limitée à 1,20 mètres.

- f) Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne pourront pas excéder 2 mètres de haut et 3 mètres de longueur à partir de la construction de la façade arrière.
- g) La cote de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètre par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.
- h) La chaussée nouvelle ne pourra avoir une altitude supérieure à 1 mètre par rapport au sol initial de la parcelle.
- i) Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée.
- j) Les garages en sous-sol sont interdits ainsi que l'aménagement de vides sanitaires aménageables (en dehors du passage des réseaux techniques). Les caves individuelles

sont tolérées, sous réserve du niveau de la nappe phréatique au droit de son édification, n'entraînant pas de risques d'inondation.

- k) Les percements des portes et fenêtres pour les constructions à usage d'habitations seront de proportion verticale pour les façades sur rue.

2.2. Matériaux des murs extérieurs des constructions

- a) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- b) Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- c) Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitations devront être majoritairement réalisés en briques.

2.3. Toitures

- a) Les toitures des constructions seront réalisées en tuiles ; l'emploi de la tuile rouge ordinaire est recommandé, toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires ... exclus).
Les dispositifs solaires sont autorisés sur la toiture principale.
- b) Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées à deux versants (identiques) dont la pente sera au moins égale à 40°; les coyaux ou brisis sont tolérés.
- c) Les combles prévus à l'article 10 ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.
- d) Les lucarnes neuves seront de proportion verticale et seront situées dans le tiers inférieur de la toiture de l'habitation.

Zone 1AUa - ARTICLE 12 - Aires de stationnement

1. Principes généraux

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements. Elles ne s'appliquent pas non plus aux travaux de transformations ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

2. Nombre d'emplacements

pour les constructions liées à une opération d'aménagement d'ensemble ou d'habitat isolé, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il sera également prévu au moins deux places de stationnement par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

3. Modalités de réalisation

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre de places de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement.

Zone 1AUa - ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

1. Règles générales de plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant, tenant compte :

- des ensembles végétaux (dont les espaces boisés existants), des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique ;
 - des cheminements existants éventuels (allées et chemins) ;
 - de la topographie.
- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.
 - Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts engazonnés ou cultivés.
 - Les haies existantes, doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

2. Règles particulières

- Les espaces communs seront plantés et aménagés en aire de jeux ;
- 10 % du terrain doit être traité en espace vert d'un seul tenant (sauf impératifs de plan masse, où le morcellement des espaces verts sera admis).
- Les bandes de terrain plantées le long des voies entre la chaussée et le domaine privatif peuvent, dès lors qu'elles ont une largeur minimale de 2 mètres, être comptabilisées, pour répondre à des impératifs de plan masse, dans le cadre des 10 % d'espace vert ; dans cette hypothèse, elles ne sont pas soumises à la superficie minimale de 100 m²
- Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges, d'essences locales.
- Les plantations devront être implantées à au moins 0,50 mètre du domaine public et ne devront pas empiéter sur celui-ci. Les haies devront être entretenues régulièrement.

-
- Les aires de stationnement devront bénéficier d'un accompagnement paysager (haies basses ou arbres d'essences locales).

Légendes spéciales figurées au plan de zonage

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Espaces boisés à créer :

Dans les espaces à créer, figurant au plan sous la légende « boisement à créer », aucun des modes d'occupation ou d'utilisation des sols admis dans la zone ne peut être autorisé sans la création d'un aménagement paysager.

La demande du permis de construire devra faire figurer cette bande paysagère, qui devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- La bande paysagère créée devra être d'une largeur de 3 mètres ;
- Elle devra être composée d'essences locales.

Le patrimoine naturel repéré au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et répertorié au plan de zonage est protégé.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone 1AUa - ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.