

## **Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb**

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitation non ou insuffisamment équipée qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par les orientations d'aménagement et le règlement.

Ces zones AU indicées relevant de l'assainissement collectif ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement. Ce système d'assainissement devra répondre au minimum aux exigences de la directive européenne ERU du 21 mai 1991, viser l'atteinte du bon état écologique des milieux récepteurs et l'élimination des eaux parasites.

*Il est rappelé que la carte des aléas présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales.*

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUb 2 sont interdites.

#### **Article AUb 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions**

Ces zones AUb relevant de l'assainissement collectif ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement. Ce système d'assainissement devra répondre au minimum aux exigences de la directive européenne ERU du 21 mai 1991, viser l'atteinte du bon état écologique des milieux récepteurs et l'élimination des eaux parasites.

*En opposition à l'article R 123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas la réalisation d'équipements publics nouveaux,
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires,
- si l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone,

1. La réalisation des équipements d'infrastructure.
2. Les clôtures.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les projets d'ensemble et nouvelles constructions à usage d'habitation, les aménagements et extensions.
5. Les constructions et installations à usage d'artisanat, de services, de bureaux et de commerce liées à une habitation et compatibles avec le voisinage des zones habitées.
6. Les annexes à l'habitation sous réserve que leurs superficies totales soient limitées à 30 m<sup>2</sup> de SHOB.
7. Les piscines.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AUb 3 - Accès et voirie**

#### **Accès**

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public pour deux véhicules légers (5 mètres x 5 mètres ou 10 mètres x 2,5 mètres).

Toutefois pour des raisons d'architecture, des implantations différentes des accès pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, mais aussi dans le secteur Ua.

L'accès devra prioritairement emprunter un accès existant. En cas d'accès multiples, un seul accès sera autorisé sur le plus sécurisé. De même, en cas de division foncière, un accès unique sera accordé.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Voirie nouvelle publique ou privée**

Les voies de desserte communes à plusieurs fonds et ouvertes à la circulation automobile auront pour caractéristiques :

- en dessous de 3 logements, une largeur minimale de chaussée de 4 mètres,
- de 3 à 5 logements, une largeur minimale de plateforme de 5 mètres dont 4 mètres minimum de chaussée,
- à partir de 5 logements, une largeur minimale de plateforme de 6 mètres dont 4,30 mètres minimum de chaussée.

Les voies en impasse seront aménagées avec une placette de retournement (rayon minimum de 17 mètres).

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **Article AUb 4 - Desserte par les réseaux**

### ***I - Eau***

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

### ***II - Assainissement***

#### **1 - Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique. Le raccordement sera traité en séparatif même si le réseau public existant est unitaire, et il sera conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public séparatif, au frais du constructeur, lorsque l'équipement sera réalisé.

Ces zones AU relevant de l'assainissement collectif ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement.

## **2 - Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Des prescriptions techniques particulières, notamment la récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage par exemple) et l'infiltration dans un puits perdu, pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain, la proximité du captage, la densité du bâti...

## ***III – Electricité - Téléphone***

Les réseaux Moyenne Tension et Basse Tension seront réalisés en souterrain.  
Le réseau téléphonique sera enterré.

## **Article AUb 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte en tout point la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les annexes démontables inférieures à 10 m<sup>2</sup> de SHOB au total (ex : abri de jardin en kit).

Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

## **Article AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons d'insalubrité, ou d'ensoleillement.

## **Article AUb 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

## **Article AUb 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres mesurés à l'égout de toiture et 15 mètres au faîtage.

## **Article AUb 11 - Aspect extérieur**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

**La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux** devra respecter la typologie et le style de la région (tel que défini dans le rapport de présentation), ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples. Les colonnes en béton pour soutenir les avancées de toit sont interdites.

**L'implantation de la construction** devra respecter la topographie existante avant la construction.

**Les exhaussements ou affouillements** seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 m maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.

**Les toitures en tuiles** seront obligatoirement dans le ton rouge vieilli et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes, conformément au nuancier déposé en mairie. Les capteurs solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au site.

Pour les bâtiments d'activités, les couvertures seront dans le ton rouge vieilli mais pourront être colorées par projection.

**La pente des toitures** sera obligatoirement comprise entre 50 et 100 % sauf pour les annexes démontables inférieures à 10 m<sup>2</sup> de SHOB.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante hors de ces normes pourra être conservée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le **faîtage principal** du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la plus grande dimension. Les toitures à deux pans inversés (en V) sont interdites.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les constructions d'une SHOB inférieure à 10 m<sup>2</sup> implantées sur limite séparative.

Les toitures-terrasses sont interdites.

**Les débords de toitures** devront être au minimum de 0,50 mètre sauf lors pour les constructions sur limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Toutefois, la réalisation d'éléments de couverture ou de parois translucides pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment.

**Les matériaux et couleurs** utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, conformément au nuancier présenté en mairie présentant des tons ocre, pierre, beige.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé sous réserve de s'intégrer dans le site et de ne pas reproduire de types ou modèles étrangers à la région (ex : bois brut, teinté ou peint donnant une image de chalet...).

**Les annexes à l'habitation**, lorsqu'elles sont isolées du bâtiment d'habitation, devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

**Concernant les clôtures**, la partie minérale éventuelle ne devra pas excéder 0,50 mètre. Elle pourra être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois ou PVC, en grillage vert ou en grille. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Leur hauteur totale sera limitée à 1,50 mètres qu'il s'agisse de haies végétales et/ou de grillages avec muret éventuel. Leur traitement devra respecter les modèles de clôtures alentours.

En prolongement du bâti ancien ou d'un mur ancien, les clôtures peuvent être en maçonnerie. Les murs seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites sauf si elles sont réalisées en pierre. Leur hauteur sera la même que celle du mur existant à prolonger et ce exclusivement sur le même côté déjà existant sans toutefois dépasser 1,80 mètre.

**Les portails d'accès automobiles et portillons** devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

### **Energie et développement durable**

Sauf pour les bâtiments remarquables « à protéger », les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (définies par les articles R111-20 et R111-21 du code de la construction et de l'habitation), ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

### **Article AUb 12 - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

Les dimensions minimales d'une place sont fixées à 2,50 mètres x 5 mètres.

Il est exigé en plus de l'espace nécessaire au recul du portail demandé à l'article 3 :

- 2 emplacements par logement,  
Sauf logement social où 1 place minimum est à aménager par logement,
- 1 place banalisée par logement,
- 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON pour toute autre activité.

En cas de division foncière ou de transformation d'une partie du bâtiment, le stationnement des constructions existantes devra être conservé suivant les caractéristiques ci-dessus.

### **Article AUb 13 - Espaces libres et Plantations**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

En cas de permis d'aménager, il est exigé 30 % d'espaces verts.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article AUb 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à 0,40.