

<b>CHAPITRE 6</b> <b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUa</b>
---

**Caractère de la zone**

- Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, à urbaniser à court terme dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble cohérent. Elle doit être protégée contre toute urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement.
- Un cadre de référence du projet d'ensemble urbain de ce secteur est inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) permettant de traduire les grands principes d'urbanisme et d'aménagement à respecter.

**Article 1AUa1****Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités artisanales,
- les entrepôts et dépôts de toute nature,
- le stationnement des caravanes au sens des articles R 443-4 et R 443-5 du code de l'urbanisme.

**Article 1AUa2****Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AUa1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

Les constructions isolées (cf glossaire) à conditions que leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 24 m<sup>2</sup> et que leur nombre soit limité à une par terrain.

Les constructions à usage de commerce et de bureaux à condition que :

- les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- la surface hors œuvre nette n'excède pas 200m<sup>2</sup>.

**Article 1AUa3****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Concernant les façades sur rues, la largeur de l'accès automobile ne pourra être inférieur à 3,50 mètres et supérieur à 4,50 mètres. Il n'est autorisé qu'un seul accès automobile par unité foncière.

Toutefois, d'autres dispositions pourront être étudiées en terme de modalités d'accès (dimension, emplacement, nombre...) dans le cas d'opération de constructions groupées comportant plusieurs bâtiments à usage d'habitation et faisant l'objet d'une composition d'ensemble.

Par ailleurs, le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. Ainsi, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Concernant l'appendice d'accès celui-ci doit avoir au minimum une largeur d'emprise de 5 mètres. Cette disposition n'est pas applicable aux appendices d'accès desservant des constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

#### Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles publiques ou privés, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de manière à ce que tout type de véhicule (ramassage des ordures ménagères, véhicules d'urgence...) puissent y faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de l'intégration de ces ouvrages dans la voirie publique communale.

D'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent de mieux tenir compte du contexte urbain et de l'organisation du bâti et du parcellaire à l'intérieur desquels le projet doit s'inscrire.

Rappel : Une demande d'autorisation préalable du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le réseau public communal ou départemental.

### **Article 1AUa4**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale en vigueur lors du dépôt de la demande du permis de construire.

##### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **2. Assainissement**

Les modalités de pré-traitement, de raccordement et d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune (le

Syndicat Mixte d'Assainissement (SMABCVCP)), et se conformer au Schéma d'assainissement en cours d'élaboration.

#### **a. Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour tout logement, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.  
La mise en place d'un dégraisseur pour les commerces de bouche est obligatoire.

#### **b. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).  
Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.  
Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit sur le terrain.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings de plus de 20 places de stationnement de véhicules légers) doivent subir un pré-traitement avant rejet, selon la norme DIN 1999.

Les projets de construction devront privilégier, dans la mesure du possible, un dispositif visant à la gestion et à la rétention des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau, et ce après analyse avec le Syndicat mixte d'Assainissement compétent (SMABCVCP).

Toute construction nouvelle peut-être accompagnée d'un réservoir supérieur ou égale à 1m<sup>3</sup>, dont un trop plein sera raccordé au réseau collectif. Ce réservoir doit être muni d'une pompe permettant l'utilisation des eaux de pluie et/ou d'une évacuation vers un dispositif d'infiltration.

### **3. Réseaux concessionnaires**

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

### **4. Déchets urbains**

Pour l'habitat, il sera créé à l'occasion de toute construction d'un bâtiment comportant plus de deux logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les containers. Ceux-ci devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m<sup>2</sup> minimum par logement. Dans le cas des commerces et bureaux, les locaux ou emplacements destinés à recevoir les containers devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de bureaux ou de commerce.

## **Article 1AUa5**

### **La superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## Article 1AUa6

### L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

A l'exception des constructions isolées, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent également aux terrains desservis à partir d'une cour intérieure existante. Dans ce cas, la limite entre le fond privé et la cour intérieure existante remplace l'alignement.

#### **Cas particuliers :**

- En cas d'opération faisant l'objet d'une composition d'ensemble et de groupement de bâtiment, il pourra être admis que seul un des bâtiments s'implante à l'alignement.
- Dans l'ensemble de la zone, des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être requises dans les cas suivants :
  - Lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain.
  - Dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant.
  - Dans le cas de façade de construction donnant sur les emprises ou espaces publics tels que square, parc, place et placette, parvis et cheminement piétonnier...
  - Dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent pour le fonctionnement des services collectifs un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF...)
  - Pour les installations et équipement d'intérêt collectif.

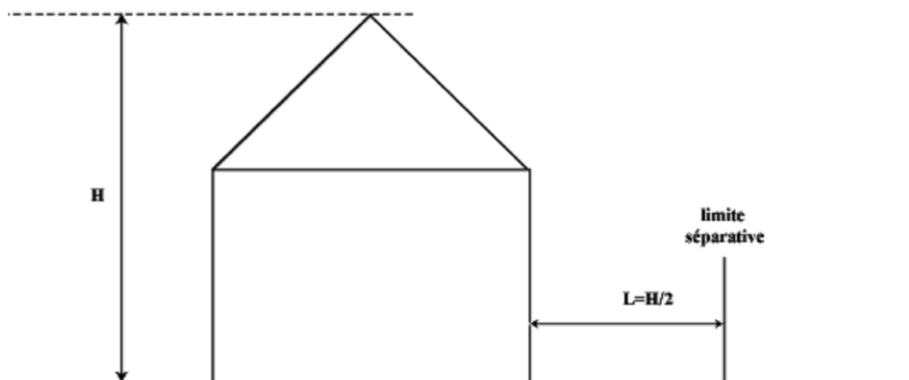
## Article 1AUa7

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives latérales. Par rapport aux autres limites, elles peuvent être implantées soit sur celles-ci, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à  $L=H/2$  avec un minimum de 4 mètres.



## Article 1AUa8

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Les constructions devront être soit accolées, soit éloignées les unes des autres avec un minimum de 4m de recul entre chaque construction.

Les constructions isolées devront être éloignées de 4 m minimum de toute construction.

## **Article 1AUa9**

### **L'emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 70% pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial ou de bureau.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 1AUa10**

### **La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions isolées ne pourront excéder une hauteur de 2,75 mètres mesurée à l'égout du toit et une hauteur totale de 4,70 mètres mesurée au faîtage.

Le sol du rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne doit pas excéder 1,20m par rapport au sol naturel.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R + 2 + combles. Les combles seront aménagés sur un seul niveau.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **Article 1AUa11**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

---

Les caractéristiques du site et de son insertion dans le tissu urbain ancien et traditionnel type « centre bourg », implique le respect des lignes directrices du noyau historique du village.

L'ordonnancement urbain et architectural de « cœur de village » s'appuiera sur des bâtiments existants pour intégrer les évolutions mesurées de la trame viaire et du parcellaire, de la morphologie et de la composition d'ensemble telles que présentées dans le PADD (variété des formes urbaines des espaces bâtis et non bâtis, cœurs d'îlots verts, liaisons douces, murs de pierre...) ; l'ensemble complètera et structurera « l'ambiance architecturale et urbaine » des sites concernés.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

L'étude architecturale de ces ouvrages devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture pourront être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

D'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire.

En cas de projet d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement aura été particulièrement étudié, des dispositions dérogeant à l'article 11 pourront être retenues.

En cas d'extension modérée (20% de la SHON existante), des dispositions dérogeant à l'article 11 pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie (en volume et en nature de matériaux) avec la construction existante.

Pour les constructions existantes, les éléments de décor de façade (corniches, bandeaux, encadrements, trompe l'œil,...) devront être conservés ou restaurés.

## **1. Toitures**

Les toitures devront présenter une simplicité de forme et de volume et une unité de conception.

Pour les constructions principales, les toitures d'aspect bac acier ou bardeau bitumineux sont interdites.

Les pentes de toiture à plusieurs versants doivent être symétriques avec une inclinaison comprise entre 30 et 45°.

Les toitures de type « Mansard » sont autorisées.

Pour les constructions isolées, une toiture terrasse ou à une seule pente pourra être autorisée. L'inclinaison de la pente pour les constructions isolées n'est pas définie.

## **2. Les ouvertures de toiture :**

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne ou lucarne rampante dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture,
- soit par des ouvertures en pignons.

## **3. Les murs et les baies**

Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale, tous les murs doivent être enduits.

Le choix de la couleur des enduits et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier.

Les menuiseries de teinte blanche pourront être autorisées.

## **4. Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

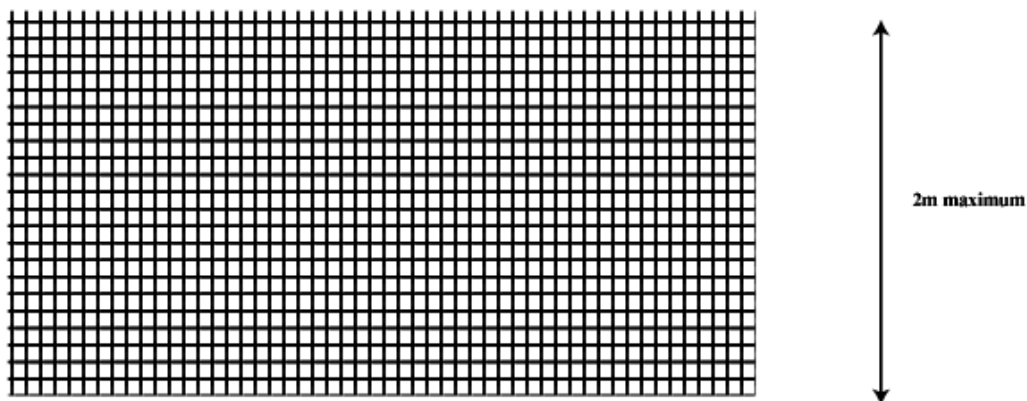
Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2m et composée d'un minimum de 30 % d'essences fleuries et d'un maximum de 50% d'essences persistantes.

Les coffrets de concessionnaires et coffrets techniques seront intégrés à la clôture ou à un massif maçonné.

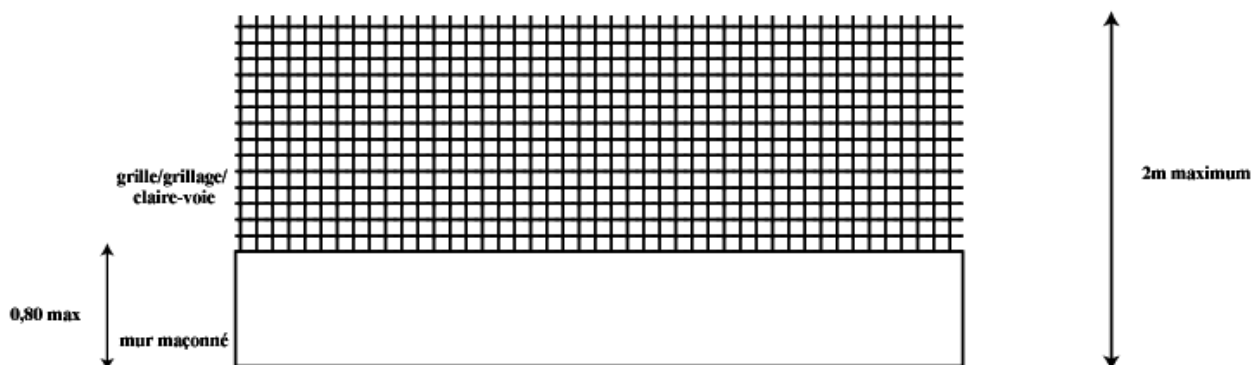
Les portails et portillons ne devront pas s'ouvrir sur l'espace public.

En bordure de voie, la clôture est constituée :

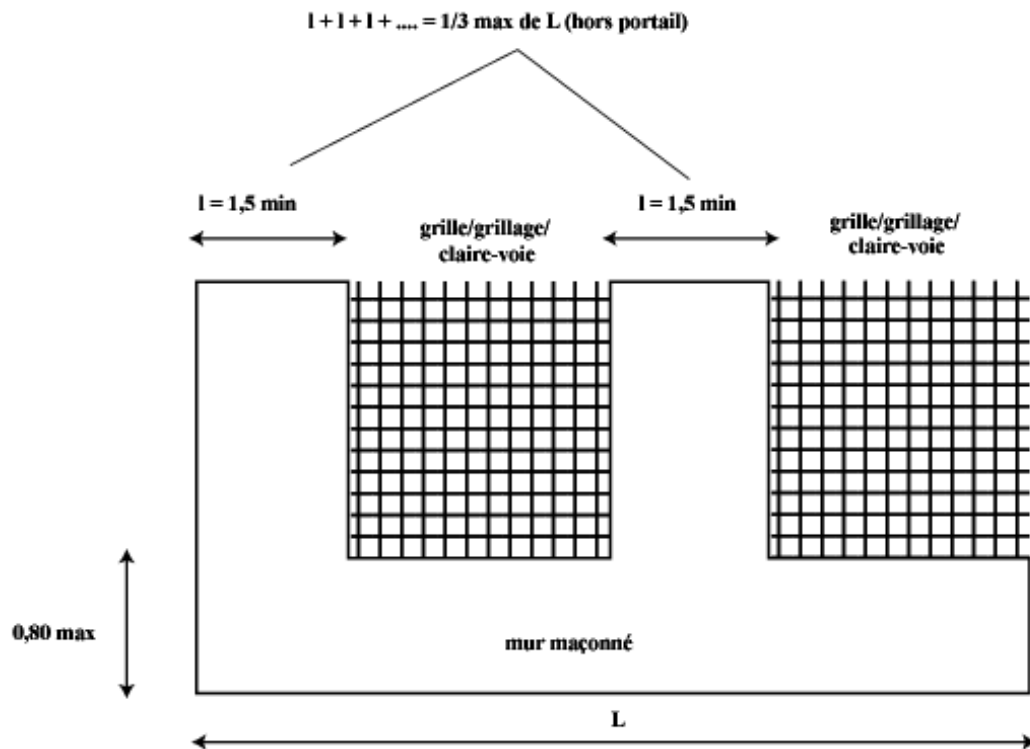
- d'une clôture d'une hauteur maximale de 2,00 m constituée de grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits et pourront atteindre 2 m de hauteur à condition que leur longueur (soit continue, soit par partie fractionnée de 1,50 m minimum) ne dépasse pas le tiers de la longueur de la clôture (longueur de la façade, tout portail exclu).
- la clôture peut également être constituée d'une clôture d'une hauteur maximale de 1,60 m composé d'un mur maçonné. Le mur maçonné sera obligatoirement enduit.



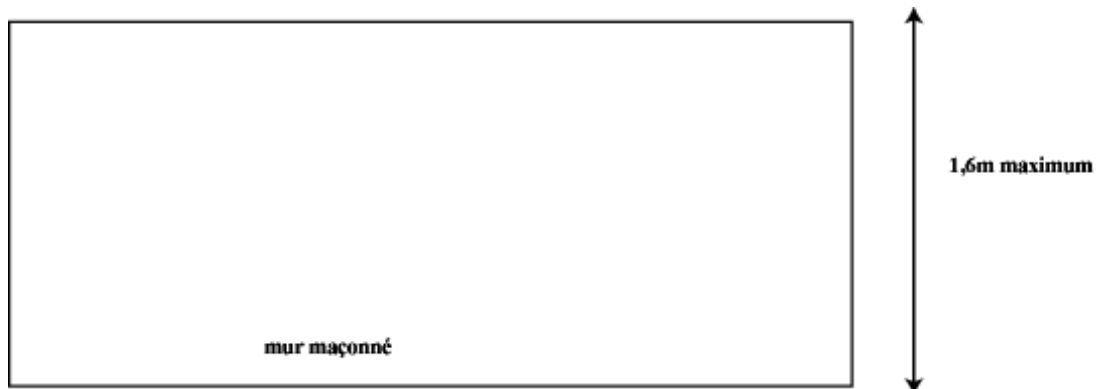
Cas 1



Cas 2



### Cas 3



### Cas 4

En limites séparatives, la clôture ne devra pas excéder 2m de hauteur. Lors de mitoyenneté, en cas de clôture maçonnée, la partie des limites séparatives située en façade avant de la construction principale devra être en harmonie avec la façade avant de la construction principale. Les murs maçonnés seront obligatoirement enduits.

En bordure de sente, la clôture ne devra pas excéder 1,80m de hauteur et sera réalisée en grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.

## **5. Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.



## **6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 1AUa12**

#### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

##### **1. Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque emplacement, dans une aire collective en souterrain ou en surface, doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : (6 x 2,50) m<sup>2</sup>

Dans le cas de place de stationnement couverte et/ou close telles que garages individuels ou boxes, les caractéristiques passeront de 2,50 x 5m à 3,50 x 6m minimum.

Les rampes d'accès en sous-sol des constructions pourront être réalisées :

- en façade latérale,
  - ou en façade principale dès lors que la pente d'accès au sous-sol, mesurée à partir de l'alignement de la voie, est inférieure à 15%.

##### **2. Nombre d'emplacements**

###### **Construction à usage d'habitation :**

Il sera créé deux places de stationnement par logement dont une couverte minimum de dimension 3,50x6 m.

Toutefois, il sera créé une place de stationnement pour les logements présentant une seule pièce principale.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera créé une place visiteur pour 4 logements.

Lors de la construction d'un bâtiment comportant plus de deux logements, il sera créé, en outre, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes sur la base de 1 m<sup>2</sup> par logement avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

###### **Construction à usage de bureaux :**

Au-delà d'une surface hors œuvre nette de 30 m<sup>2</sup> affectée à usage de bureaux, il sera aménagé 2 places de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de SHON de planchers affectés à l'usage de bureaux.

Pour les constructions à usage de bureau, il sera créé une place de stationnement minimum.

###### **Construction à usage de commerce :**

Au-delà d'une surface hors œuvre nette de 30 m<sup>2</sup>, il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de l'établissement.

Pour les constructions à usage de commerce, il sera créé une place de stationnement minimum.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article 1AUa13**

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

Au moins 20% de la superficie de la parcelle devra être traitée en espace vert dont la moitié sera maintenue en plantation de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 100m<sup>2</sup> de cette surface.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article 1AUa14**

**Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

---

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,8.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.