

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Il s'agit d'une zone 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Dans cette zone à vocation principale d'habitation, des constructions à usage artisanal et de services, non nuisantes peuvent être admises sous certaines conditions.

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

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone. Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier.

1- Les lotissements à usage d'habitation d'une superficie minimale de 5 000 m² ou dont la superficie sera la totalité du secteur considéré. Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier.

2- Les constructions à usage de services, commerce ou d'artisanat, à condition de s'intégrer aux opérations de constructions d'habitations admises ci-dessus.

3- L'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination.

4- Les annexes aux bâtiments existants limités à 40 m² d'emprise au sol, sur le même tènement.

5- Les piscines liées aux habitations existantes sur le même tènement.

6- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

7- Les clôtures.

8- Les démolitions.

9- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUa 3 - Accès et voirie

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal hors du domaine public.

Une plate-forme de 7,5 mètres est exigée pour toutes les voies de desserte nouvelles. Une aire de retournement est obligatoire en cas de voie en impasse.

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

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.

Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Electricité - Téléphone

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau téléphonique sera réalisé en souterrain.

III - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

2.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ce seul cas, 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.

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article AUa 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 plan masse, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être admises et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cas des constructions sur limites :

Lorsqu'une construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur à l'égout du bâtiment ne devra pas excéder 3 mètres sur limite ; sa longueur ne dépassera pas 6 mètres sur ladite limite.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10) ou pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article AUa 9 - Emprise au sol

Un coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50 pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat.

Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 9 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article AUa 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

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

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.

Les toitures

Elles seront obligatoirement en terre cuite de couleur rouge ou rouge vieilli nuancée pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Pour les bâtiments d'activités, les couvertures seront de couleur rouge vieilli. Pour les vérandas, les couvertures en vitrage sont autorisées.

La pente des toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leur annexe, elle sera obligatoirement à 35 % minimum sauf pour les vérandas.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 35 % pourra être conservée ; elle sera limitée à 90 %.

Les toitures à un seul pan ou toiture terrasse sont interdites, sauf pour :

- des annexes à l'habitation (voir définition de base)
- des extensions limitées ou pour une partie limitée de la construction : n'excédant pas 33% de son emprise au sol.
- de projets d'architecture bioclimatique ou ayant une approche environnementale (eaux pluviales...) ; les toitures végétalisées sont alors admises.

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative et pour les vérandas. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Dans des toitures terrasses, lorsqu'elles sont admises, aucun débord n'est exigé.

Les matériaux et couleurs

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.

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

Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits à l'extérieur.

Les annexes à l'habitation

Lorsqu'elles sont isolées du bâtiment d'habitation, elles devront être réalisées en un seul volume limité à 40 m² de surface au sol.

Les clôtures

Afin d'assurer à la zone d'habitat résidentiel un caractère ouvert, les clôtures présentant un aspect minéral prépondérant seront évitées. Elles seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées d'un simple mur-bahut n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur surmonté ou non d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible et leur hauteur totale n'excédera pas 1,80 mètre.

Des règles différentes seront admises dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier notamment de part et d'autre du portail d'entrée.

- Les clôtures devront s'intégrer dans l'ensemble urbain environnant.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc, ...).

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

Toutes les antennes et panneaux solaires ou autres éléments d'architecture bioclimatique devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade de rue.

Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré

Dispositions concernant les anciennes constructions traditionnelles existantes :

- Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux plans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faitage parallèle à la plus grande longueur.
- Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en pan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques « sous tuiles ».

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de remise.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions en pisé.
- Les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.

Article AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat (2 places au-delà de 50m², 3 places au-delà de 100 m² etc.)
- 1 emplacement par tranche commencée de 25 m² de surface de plancher destinée au commerce, bureau, artisanat, hébergement hôtelier.

De plus, dans le cas d'une opération d'aménagement (lotissement, AFU, ZAC...) il sera exigé des places collectives de stationnement en rapport avec la nature, l'importance de l'opération et son environnement urbain (2 places par logement).

Article AUa 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques et persistantes (tels que charmillie, cornouiller, chèvrefeuille, troène, seringat, groseiller, prunellier, lilas, genêt, forsythia, amélanchier, céanothe, cognassier, deutzia, houx, laurier, aubépine, noisetier, fusain, viorne, mahonia, ...) en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance. Leur localisation et la nature de ces espaces devront répondre à un souci de fonctionnalité, de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et à la diversité des besoins. Ces espaces peuvent être situés en complément des aménagements de voirie, pour proposer des itinéraires piétonniers ou cyclable paysagés et ombragés.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article AUa 14 - Coefficient d'occupation du sol
Sans objet.