

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUa

## CARACTERE DE LA ZONE AUa

---

Zone mixte dans le quartier Ste Anne, à l'articulation entre le bâti traditionnel de la bastide et les constructions récentes.

Ce secteur n'est pas situé en zone inondable ni en zone de mouvements de terrain.

---

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE AUa / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- constructions dans la bande non aedificandi de la canalisation de transport de gaz, autres que celles visées à l'article AUa / 2
- constructions à usage industriel,
- constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article AUa / 2,
- constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- constructions à usage agricole,
- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les installations classées autres que celles visées à l'article AUa / 2,
- les carrières,
- les affouillements de sol,
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances,
- les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés,
- les annexes au delà de 20 m<sup>2</sup> et les extensions d'annexes portant la construction à plus de 20 m<sup>2</sup>.
- toute construction dans les éléments de paysage identifié non bâti.

#### **ARTICLE AUa / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- les clôtures en grillage aisément démontables dans la bande non aedificandi de la canalisation de transport de gaz
- installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores.
- L'urbanisation dans le secteur Ste Anne devra respecter les principes posés dans l'orientation d'aménagement concernée.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa / 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera exclusivement depuis la voie Ste Anne à créer.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2. Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies ne peuvent se terminer en impasse.
- La voie du secteur Ste Anne doit être conforme aux préconisations de l'orientation d'aménagement en terme de localisation dans la zone. L'emprise de la plate forme (largeur de l'emprise publique) sera de 7,5 m minimum, avec un trottoir à 1,6 m environ, l'autre à 1 m environ, et une chaussée de 5 m environ.

### **ARTICLE AUa / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 4.1: Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

#### 4.2 : Assainissement

##### 4.2.1 Eaux Usées

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- l'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### 4.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

#### 4.3 : Électricité, gaz, téléphone et câbles divers :

- Ces réseaux seront ensevelis.

### **ARTICLE AUa / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

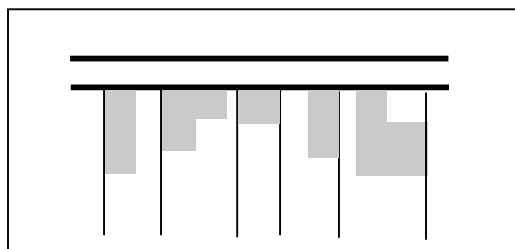
En cas de découpage parcellaire en propriété ou en jouissance, les terrains d'implantation du bâti seront plus longs que larges, seront perpendiculaire à la voie à créer, la façade (des terrains) sur rue aura une largeur maximale de 27 m à l'intersection avec l'avenue du cimetière et 20 m ensuite, aucune façade successive ne devant avoir strictement le même linéaire afin de garantir un rythme dans la rue.

### **ARTICLE AUa / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport à l'avenue du cimetière dans sa partie ouest de la zone, l'implantation se fera soit en limite, soit en retrait, sans qu'un minimum ou un maximum ne soit défini.

Par rapport à l'avenue du cimetière dans sa partie sud de la zone (au delà du ruisseau de Régou), l'implantation sera libre mais au delà de l'élément de paysage identifié en raison de la présence du ruisseau (cf art 7).

Par rapport à la voie nouvelle à créer, les constructions doivent être édifiées à l'alignement de l'emprise publique, pour tout ou partie de la façade.



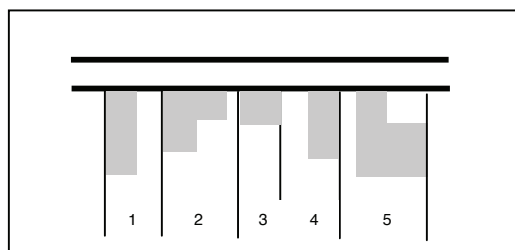
Possibilités d'implantation et découpage parcellaire :  
tout ou partie de la construction (façade ou pignon)  
en limite d'emprise publique.

Les annexes ou les piscines peuvent s'implanter librement par rapport aux emprises publiques.

### **ARTICLE AUa / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour toutes les constructions, par rapport au ruisseau de Régou, toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres de la crête de berge (végétation du ruisseau en élément de paysage identifié et orientation d'aménagement).

Par ailleurs, l'implantation se fera à l'alignement des limites séparatives ou à une distance d'une des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.



Possibilités d'implantation et découpage parcellaire :  
- soit sur les deux limites (3)  
- soit sur une seule limite (1, 4)  
- soit sur une seule avec retour d'angle (2)  
- soit sur une seule, dont une partie bâtie démarrant au-delà de l'emprise publique (5)

Les implantations possibles pour les annexes sont :

- a) soit à une distance minimale de 3 m de toutes limites.
- b) soit sur une limite séparative, avec deux cas de figure :

b1) Si aucune annexe implantée en limite séparative n'existe sur le fond adjacent, implantation sur une longueur maximale de 6 m, en tous points des limites séparatives.

b2) Si une annexe implantée en limite séparative existe préalablement sur le fond adjacent, l'annexe à créer sera implantée prioritairement dans le volume de l'annexe existante, avec deux cas de figure :

- Si la longueur de l'annexe existante sur le fond voisin est inférieure ou égale à 6 m, l'annexe à créer pourra atteindre au maximum 6 m en s'implantant au maximum en mitoyenneté de l'existante
- Si la longueur de l'annexe existante sur le fond voisin est supérieure à 6 m, l'annexe à créer devra s'inscrire au plus dans le volume de l'existante, sans l'excéder.

Au cas où l'inscription dans le volume de l'annexe existante n'est pas possible, l'annexe à créer sera implantée selon les dispositions B1).

Les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

#### **ARTICLE AUa / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Néant.

#### **ARTICLE AUa / 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des surfaces imperméabilisées sera de 50% pour l'ensemble des constructions ou aménagements, hors aires de stationnement imposées à l'art AUa / 12.

#### **ARTICLE AUa / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser R+1 et 6 m à l'égout du toit.

#### **ARTICLE AUa / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES**

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.

#### **Pour les constructions imitant l'architecture traditionnelle :**

##### 11.1 - adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

##### 11.2 – Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts.

Les façades destinées à être enduites, le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera lissée à la truelle, talochée ou brossée. Les baguettes d'angle apparentes sont proscrites. Les enduits pourront être revêtus en finition de badigeons de chaux aérienne teintés aux terres naturelles.

Volets, portes et fenêtres seront en bois ou en aluminium d'apparence bois peint.

##### 11.3 – façades commerciales

Les façades commerciales devront respecter la composition architecturale des bâtiments, ou l'améliorer.

Les vitrines commerciales pourront être métalliques.

#### 11.4 toitures

- Pour tous les bâtiments à l'exception des vérandas et des bâtiments non clos ou partiellement clos (voir ci après) :  
Elles seront réalisées exclusivement en tuile de terre cuite demi ronde dite "canal" en couvrant et en courant. La pente sera de 30 à 35 %.  
Les débords de toiture seront rampants sur chevrons et voliges apparents.  
Les gouttières seront en zinc.

Les vérandas ne sont assujetties à aucune règle.

- Pour les bâtiments spécifiques, non clos ou partiellement clos, mais couverts, la couverture se fera soit en tuiles canal, romane ou similaire soit partie en tuiles canal, romane ou similaire, et partie en toiture végétalisée, soit en toiture entièrement végétalisée, de façon à s'inscrire au mieux dans l'environnement.

#### 11.5 - Clôtures

Les clôtures en façade seront de type mixte, mur bahut + grillage obligatoirement doublé de végétaux le mur bahut ne dépassant pas 1 m de haut. (pour les végétaux voir article 13)  
Les clôtures latérales seront en grillage obligatoirement doublé de végétaux. (pour les végétaux voir article 13)

#### 11.6 - Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

### **Les constructions nouvelles présentant un style architectural plus contemporain :**

#### 11.1 - adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

#### 11.2 – Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts. Le bardage bois est possible. Le bardage métallique est possible sous réserve d'une couleur foncée.

#### 11.3 - Toitures

Les toitures seront en tuiles de type canal, romane ou similaire sur au moins 50% de la surface de la construction ; les toitures terrasses végétalisées sont possibles en ce qu'elles sont au service du projet sur les 50% restant.

Les vérandas ne sont assujetties à aucune règle.

Pour les bâtiments spécifiques, non clos ou partiellement clos, mais couverts, la couverture se fera soit en tuiles canal, soit partie en tuiles canal et partie en toiture végétalisée, soit en toiture entièrement végétalisée, de façon à s'inscrire au mieux dans l'environnement.

#### 11.4 - Clôtures

Les clôtures en façade seront de type mixte, mur bahut + grillage obligatoirement doublé de végétaux le mur bahut ne dépassant pas 1 m de haut. (pour les végétaux voir article 13)  
Les clôtures latérales seront en grillage obligatoirement doublé de végétaux. (pour les végétaux voir article 13)  
Les clôtures seront impérativement mise en œuvre avec le projet de bâtiment afin d'avoir avec lui une unité de style.

#### 11.5 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

## **ARTICLE AUa / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure). Ces aires auront autant que possible des revêtements perméables (étanchéification minimale) ou permettront le stockage des eaux de pluie.

Il est exigé :

- Habitat : 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, les logements sociaux ne se verront pas imposés la mise en œuvre d'aire de stationnement.
- Commerces: 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Équipement hôtelier et restauration : 1 place de stationnement par chambre, une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Bureaux : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités : une place par poste de travail.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction ou bien s'acquitter de la participation prévue pour non-réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

Le montant de la participation par place de stationnement est fixé par délibération du Conseil Municipal. Ce montant pourra être révisé périodiquement en fonction du coût de la construction publié par l'INSEE.

## **ARTICLE AUa / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

### 13.1 – plantations existantes ou à créer

Dans ce secteur concerné par une orientation d'aménagement, les végétaux associés au ruisseau devront être respectés.

Des végétaux à feuillage caduc seront introduits sur les espaces non bâtis de façon à protéger les façades exposées au sud l'été, mais sans priver les bâtiments d'ensoleillement l'hiver.

Les aires de stationnement extérieures seront également plantées de manière à procurer une ombre optimale aux véhicules l'été.

Les limites de parcelles clôturées seront végétalisées selon le seul principe des haies vives bocagères multicomposantes : par exemple ormes champêtres, prunelliers, aubépines, frênes, érables, lauriers tins, éléagnus (il est proscrit de n'avoir qu'une seule essence la haie doit être composée avec plusieurs essences).

### 13.2 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1.7 du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés (notamment haies pour des raisons de paysage ou des raisons écologiques).

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Néant.