

## TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

#### RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AU comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

**1AUh** : La zone 1AUh est une zone à urbaniser, à vocation dominante d'habitat, dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate, ont une capacité suffisante, pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. Cette zone identifie les sites d'extension urbaines ou de densification, d'une surface significative : site des Jaudouines, Masseuil – le Sargé.

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

**1AUH1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES**

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone 1AUh (secteurs et sous-secteurs compris), toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnés ci-après :

- Artisanat et commerce de détail.
- Exploitation forestière ;
- Exploitation agricole ;
- Installations industrielles ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert, sur les unités foncières dépourvues d'habitation ;
- Dépôts de toute nature, pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage ;
- Carrières et extractions de matériaux ;
- Parcs photovoltaïques au sol, d'une emprise supérieure à 15 m<sup>2</sup> ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phéatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques...).

## 1AUH2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, **sont admis, dans l'ensemble de la zone 1AUh (secteurs et sous-secteurs compris) :**

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...) ;
- Les installations photovoltaïques au sol, sous réserve :
  - de respecter une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup>,
  - d'être localisées sur une unité foncière bâtie,
  - de respecter les règles d'aspect extérieur, édictées dans ce règlement.

**Sont, en outre, admis dans l'ensemble de la zone 1AUh,** toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités, qui ne sont pas listées à l'article 1AUh1 et, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- de rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes ou prévues, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité ;
- de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
- pour le site des Jaudouines, que les terrains concernés par l'OAP n°1 reçoivent une opération pouvant se réaliser par tranche, au fur et à mesure de la réalisation des équipements, sous réserve d'une étude globale en conception urbaine, paysagère et environnementale, mettant en œuvre un programme comprenant, au minimum, 54 logements ;
- pour le site de densification de Masseuil – Le Sargé, que les terrains concernés par l'OAP n°6 reçoivent une opération pouvant se réaliser par tranche, au fur et à mesure de la réalisation des équipements, sous réserve d'une étude globale en conception urbaine, paysagère et environnementale, mettant en œuvre un programme comprenant, au minimum, 88 logements, dont 20% de logements locatifs sociaux;

45

## 1AUH3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1AUH4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Hauteur

**Pour l'ensemble de la zone 1AUh,** la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder un étage supplémentaire, par rapport aux constructions environnantes de même destination.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

#### 2. Implantation des constructions par rapport aux espaces publics

**Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique,** les constructions nouvelles doivent être édifiées, soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques,
- en respectant un recul minimal de 2 m.

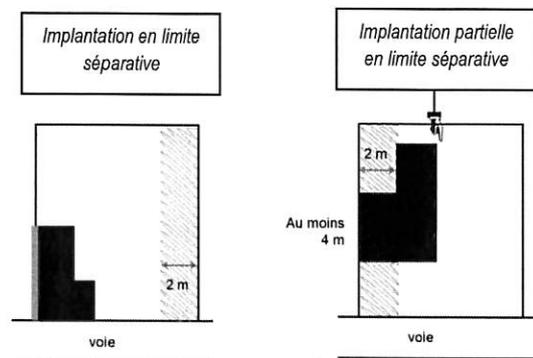
Dans tous les cas, l'implantation de la construction principale devra permettre d'aménager deux places de stationnement sur l'unité foncière.

### 3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### a. Règles générales

Sauf disposition contraire figurant au Règlement graphique, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle. En cas d'implantation partielle sur limite séparative, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

Par rapport aux autres limites, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres.



**Schéma illustratif**

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives de veiller à :

- Garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie, grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants, grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- Assurer une intimité aux habitants, tant au niveau de leur logement en lui-même, que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

#### b. Règles alternatives :

En cas de construction d'une piscine, les margelles pourront être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Il peut être autorisé une implantation en retrait de toutes limites séparatives, tout en respectant le recul minimal de 2 mètres :

- pour l'extension d'une construction déjà implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- si la construction est implantée à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique ;
- si la présence de zones sous-cavées avérées ne permet pas une implantation sur au moins une limite séparative, dans des conditions de sécurité satisfaisante.

### 4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit veiller à :

- garantir un ensoleillement satisfaisant pour lesdites habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie, grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants, grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;

- assurer une intimité aux habitants, tant au niveau du logement en lui-même, que des espaces extérieurs (terrasse, jardin), cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## 1AUH5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou, n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région (ex : chalet savoyard...), sont interdits.

**Les projets, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités, peuvent être acceptés.**

Il convient de favoriser les volumes simples, d'éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est conséquent, on recherchera, autant que possible, à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture, selon les types d'occupation et de fonction.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en-dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

### 2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

### 3. Façades

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...), est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites, ainsi que les enduits à pierre-vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En dehors des matériaux classiques que sont la pierre, l'enduit ou les bardages bois, l'emploi d'autres matériaux tels que le verre, le métal, le béton, la terre, etc., n'est possible que, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains et, à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex : architecture bioclimatique).

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc. Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...) ; un ton doux doit être recherché.

#### **4. Toitures**

Les toitures à pente sont la règle. Pour les constructions principales, la toiture doit présenter deux versants minimum et une pente générale comprise entre 20° et 35°. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- pour les annexes, accolées ou non, à la construction principale ou à un coteau ;
- pour les appentis et vérandas ;
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les toitures seront :

- soit de type traditionnel : toiture en tuile canal (traditionnelle ou en tuile mécanique d'aspect et de format similaire respectant la teinte de la tuile canal traditionnelle) ;
- soit inscrites dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> sont également autorisés des matériaux de substitution de teinte foncée et d'aspect mat, sans minimum de pente.

48

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

#### **5. Menuiseries**

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

#### **6. Les lucarnes**

Pour les bâtiments d'habitation :

Les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur.

Pour les autres bâtiments :

Article non réglementé.

#### **7. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques**

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés s'ils respectent les règles suivantes :

- Ces panneaux doivent être regroupés,
- Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit, avec une implantation privilégiée en partie basse,
- Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
- La couleur des panneaux solaires doit être de teinte uniforme sobre et foncée.

#### **8. Vérandas et abris de piscines**

Ils sont autorisés, dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.

Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

### **1AUH6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈRE DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux de construction, que par leurs proportions. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que, la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère, etc.

S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,...).

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles en ferronnerie, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant, ou non, un mur-bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement, dans le cas d'une clôture sur limite séparative. Leur hauteur est alors limitée à 0,5 mètre.

Les murs doivent être :

- soit en pierre de taille,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre, sans effet de relief, de teinte et d'aspect respectant les enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; dans ce cas le mur devra être impérativement enduit des 2 côtés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Les portails doivent être de même hauteur que celle de la clôture.

Cependant, dans le cas d'une clôture implantée en limite d'une zone A ou N (secteurs et sous-secteurs compris), la clôture pourra être constituée d'un grillage en acier galvanisé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois ; ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille ou de châtaigniers qui sont cependant autorisées) ; la hauteur maximale du grillage ne devra alors pas dépasser 1,50 mètre.

#### **2. Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction, à l'intérieur d'une parcelle constructible, doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal). Le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation) et aux conditions agronomiques et climatiques locales. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites, « invasives », sont prosrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille ou de châtaigniers.

Les aires de stationnement groupé, de plus de 10 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation, a minima de 3 m<sup>3</sup>, réalisée en mélange terre-pierre.

**3. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet, représentant une proportion minimale de l'unité foncière**

Pour les unités foncières bâties, d'une surface inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre.

Pour les unités foncières bâties, d'une surface comprise entre 301 et 700 m<sup>2</sup>, un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre.

Pour les unités foncières bâties, d'une surface supérieure ou égale à 701 m<sup>2</sup>, un minimum de 50 % de la surface de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre.