

**Commune de Mehun-sur-Yèvre**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

APPROUVANT le projet d'ELABORATION du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de MEHUN-SUR-YEVRE

Fait à MEHUN-SUR-YEVRE le : 07.10.2010

Le Maire de la Commune de MEHUN-SUR-YEVRE :

**Procédure**

ELABORATION du Plan Local d'Urbanisme :

PRESCRITE le : 04.07.2008

ARRETEE le : 25.03.2010

MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE du : 01 juillet au 02 aout 2010

APPROUVEE le : 07.10.2010



## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

#### CARACTERE DE LA ZONE AU

---

La zone à urbaniser est dite zone « AU ». Elle comprend les secteurs de la commune à caractère naturel et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement 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 le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

Pour chaque projet soumis à une procédure d'aménagement (lotissement, ZAC...) le pétitionnaire devra impérativement respecter les conditions suivantes :

- fournir au préalable de toute démarche un plan d'aménagement d'ensemble de l'opération ;
- respecter la charte technique annexée au présent règlement de PLU ;
- recevoir l'accord préalable de la collectivité qui devra prendre connaissance du plan d'aménagement et vérifier la bonne prise en compte des conditions édictées dans la charte ;
- se soumettre au contrôle de conformité réalisé par la collectivité, tant lors du suivi des travaux qu'après achèvement de ceux-ci.

#### Déclinaison en secteurs

#### La zone AU comprend 5 secteurs et 2 sous-secteurs :

##### Le secteur 1AUb :

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 telles qu'exposées ci-dessus.

Les réseaux permettant son aménagement sont présents en quantité suffisante en périphérie de secteur. Il est donc urbanisable immédiatement.

##### Le secteur 1AUc :

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 telles qu'exposées ci-dessus.

Il correspond aux sites à urbaniser, soumis à orientations d'aménagement.


Les réseaux permettant son aménagement sont présents en quantité suffisante en périphérie de secteur. Il est donc urbanisable immédiatement.

Il est divisé en 2 sous-secteurs.

##### - Les sous-secteurs 1AUc1 :

Ils remplissent les conditions définies au paragraphe 2 telles qu'exposées ci-dessus.

Ils correspondent au site des Sentes de Barmont, soumis au cadre réglementaire et opposable d'une orientation d'aménagement.



Les réseaux permettant son aménagement sont présents en quantité suffisante en périphérie de secteurs. Ils sont donc urbanisables immédiatement.

**- Le sous-secteur 1AUc2 :**

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 telles qu'exposées ci-dessus.

Il correspond au site des Sablons, soumis au cadre réglementaire et opposable d'une orientation d'aménagement.

Les réseaux permettant son aménagement sont présents en quantité suffisante en périphérie de secteur. Il est donc urbanisable immédiatement.

**Le secteur 1AUe :**

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 telles qu'exposées ci-dessus.

Il correspond aux secteurs à urbaniser à court terme à vocation d'activités.

Les réseaux permettant son aménagement sont présents en quantité suffisante en périphérie de secteur. Il est donc urbanisable immédiatement.

**Le secteur 2AU :**

Il remplit les conditions définies au paragraphe 3 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus.

Le secteur est non équipé ou insuffisamment équipé. L'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du PLU et présentation d'un schéma d'aménagement sur l'ensemble de la zone.

*Les dispositions des articles du présent chapitre s'appliquent indifféremment à tous les secteurs, sauf mention contraire : les dispositions relatives à un secteur particulier sont précédées de la dénomination du ou des secteur(s) concerné(s).*

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdits en zone AU, et dans l'ensemble des secteurs :**

- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public,
- Les constructions et installations agricoles.
- Les nouveaux terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs, qui ne constituent pas une annexe à l'habitation principale
- Toutes les constructions incompatibles avec le caractère des secteurs résidentiels ou pouvant à terme compromettre leur aménagement, **dans l'ensemble des secteurs AUb et AUc.**
- Toutes les constructions incompatibles avec le caractère des secteurs à vocation économique, ou pouvant à terme compromettre leur aménagement, ainsi que les nouvelles constructions à usage d'habitation, **dans le secteurs 1AUe.**

### ARTICLE AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

#### Rappels :

*Les démolitions dans les périmètres de protection des Monuments Historiques sont soumises à autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.*

*Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.*

*Les prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yèvre Aval, approuvé par arrêté préfectoral le 28 octobre 2008 et annexé au présent PLU, s'imposent au PLU.*

#### **Dans l'ensemble des secteurs sont autorisées :**

L'extension mesurée, la modification, ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances.

#### **Dans l'ensemble des secteurs AUb et AUc, sont autorisées :**

Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de services, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.

#### **Dans le secteur 1AUe sont autorisées :**

Les constructions et installations nécessaires à l'activité artisanale, industrielle, commerciale et tertiaire.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et des équipements admis dans le secteur.

Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel à la triple condition :

- d'être nécessaire à l'exercice d'une activité admise dans la zone et,
- d'être localisé sur la même unité foncière et,
- de s'insérer dans un aménagement de qualité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de prendre les dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.

Les affouillements, exhaussements, travaux et ouvrages liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

La reconstruction à l'identique, sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf consécutif à une inondation dans les zones inondables et les zones pouvant être concernées par des débordements de nappe phréatique.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE AU.3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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 doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un accès unique sera exigé pour toute procédure de lotissement ou opération autre d'aménagement d'ensemble.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 mètres au moins.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès d'un établissement ou d'une installation, à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière :

- qu'un dégagement minimum de 3 mètres depuis la limite de l'emprise publique soit réalisé.
- les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Pour les activités tertiaires, toute opération doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment.

### 3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

L'emprise des accès et voiries ne pourra cependant être inférieures à 8 mètres, dans le cas de création de voies nouvelles.

Pour les opérations privilégiant les notions de développement durable, l'emprise pourra être inférieure à 8 mètres en cas de création d'axe partagé piéton/VL et/ou si l'espace destiné aux piétons est constitué de revêtement perméable et ne présentant pas une différence de niveau avec la voie.

Pour les voies existantes desservant un futur îlot de propriété ou en cas de création de voies nouvelles pour desservir au maximum deux habitations ou logements, la largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

Les surfaces complémentaires des voiries indispensables au fonctionnement des constructions (accès piétons, véhicules, stationnement ...), devront présenter des traitements de sols adaptés à leurs usage, en favorisant la réalisation de revêtements non étanches.

Les accès et les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

#### **En secteurs 1AUc :**

Les espaces de voiries seront obligatoirement partagés entre véhicules motorisés et modes de déplacements doux.

Les superficies réservées aux modes de déplacements devront recevoir un traitement perméable.

Les abords de ces superficies devront être végétalisés avec des essences locales.

#### **En secteur 1AUc1 :**

La largeur de la chaussée devra être comprise entre 3,50 et 6 mètres.

#### **En secteur 1AUc2 :**

La largeur de la chaussée devra être comprise entre 3,50 et 5 mètres.

## **ARTICLE AU.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle d'implantation est desservie par le réseau.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans les réseaux d'eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et sans épuration par le sol.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau, etc.) est interdite.

Sont également interdits, les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

Toutes activités produisant des effluents non domestiques devront conclure avec la commune une convention spéciale de déversement.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures ou de drainages de terrains sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés tels que les puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés ou en cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau public de gestion des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositions du présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Dans les secteurs 1AUc :**

Les aménagements (collectifs ou privés) réalisés ne devront présenter que des surfaces perméables. Les eaux pluviales des espaces privés seront gérées par le pétitionnaire sur son unité foncière.

#### 4.3 Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée selon les dispositions réglementaires en vigueur.

#### 4.4 Electricité - téléphone

Les branchements des réseaux privés de distribution d'électricité, de téléphone et de communication doivent être enfouis.

Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

#### **Dans le secteur 2AU**

Sans objet.

### **ARTICLE AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence d'un réseau public d'assainissement et en cas d'impossibilité technique de raccordement, les caractéristiques du terrain doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain, de propriétés bâties ou de changement de destination d'un bâtiment.

#### **Dans le secteur 2AU :**

Sans objet.

## **ARTICLE AU.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Rappel* : En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres comptée à partir de l'axe de la route départementale RD 2076, et sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme.

*Nota* : reprise partielle de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone AU, tout îlot de construction à usage d'habitation devra être connecté aux équipements existants de manière à assurer une continuité urbaine actuelle et future. Son implantation ne devra pas comprendre l'urbanisation future des autres îlots de construction.

### **Dans les secteurs 1AUb :**

Non réglementé

### **Dans les secteurs 1AUc :**

Lors de la création de nouveau lotissement avec voies nouvelles, les constructions s'implanteront à une distance comprise entre 2 et 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie.

L'espace de recul devra obligatoirement rester libre de toute occupation (clôture, stationnement ...) et devra à minima être enherbé.

### **Dans le secteur 1AUe :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, dans les conditions minimales suivantes :

- 75 mètres minimum de l'axe des routes à grande circulation (RD 2076)

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas diminution du recul préexistant.

- 10 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies départementales,

- 05 mètres minimum de la limite d'emprise des voies communales.

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas diminution du recul préexistant,
- la reconstruction après sinistre de bâtiments. La reconstruction doit se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte ;
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale ;
- les constructions dont la surface au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;

La création de nouveaux accès sur la route départementale RD 2076 est interdite, sauf pour les services publics.

Les marges de recul devront être traitées prioritairement en espaces verts et le stationnement y est réduit à 50 % de sa surface.

### **Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus par secteurs:**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :



- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction peut se faire sur l'implantation initiale, nonobstant toute servitude contraire.
- pour l'implantation des constructions d'intérêt collectif et des installations nécessaires à leur mise en place ou à leur fonctionnement.
- pour les constructions faisant l'objet d'une recherche environnementale (architecture bioclimatique, système utilisant des énergies renouvelables ...)
- pour les bâtiments ne respectant pas les dispositions ci-dessus, les travaux de restauration et d'extension sont autorisés. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.
- en bordure de la ligne SNCF, la marge de recul des constructions par rapport à la voie ferrée, sera définie par la SNCF.

### **Dans le secteur 2AU**

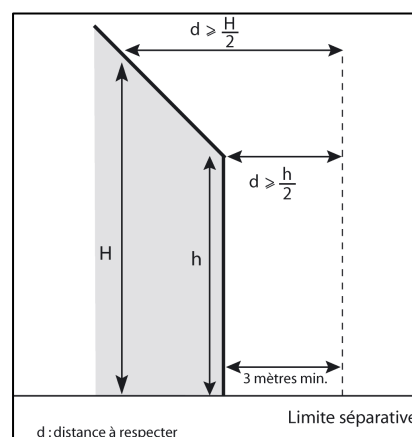
Sans objet.

## **ARTICLE AU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans l'ensemble de la zone AU, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives des unités foncières.

### **Dans les secteurs AUb et AUc:**

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



### **Dans le secteur 1AUe :**

L'implantation de toute construction ou extension par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer :

- soit à une distance de 5 mètres,
- soit en limite(s) séparative(s) à condition que la hauteur du bâtiment à l'égout du toit n'excède pas 5 mètres,
- soit dans le prolongement des bâtiments existants.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 25 mètres de la lisière d'un boisement, classé ou non, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :

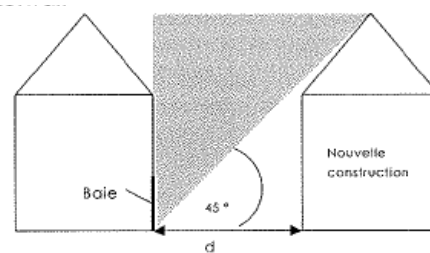
- Reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction doit se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte,
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.

### **Dans le secteur 2AU**

Sans objet.

## ARTICLE AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



d = distance qui permet de réserver une vue libre de toute construction, selon un angle supérieur ou égale à 45°.

### Dans le secteur 2AU

Sans objet.

## ARTICLE AU.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### En secteurs 1AUb : 20 %

Un supplément de 5 % est accordé pour les annexes aux habitations sans que l'emprise de l'ensemble des constructions ne dépasse 25 %.

### Dans le secteur 2AU :

Sans objet.

## ARTICLE AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Dans les secteurs 1AUb :

La hauteur des constructions doit respecter un maximum de 3 niveaux aménageables (R+1+combles) non compris le sous-sol ou la cave.

Dans le cas d'extension de l'existant, une hauteur égale à celle du bâtiment existant est autorisée.

### Dans les secteurs 1AUc :

Constructions individuelles : La hauteur des constructions doit respecter un maximum de 3 niveaux aménageables (R+1+combles) non compris le sous-sol ou la cave.

Immeubles collectifs et/ou intermédiaires : une hauteur supérieure pourra être autorisée.

Dans le cas d'extension de l'existant, une hauteur égale à celle du bâtiment existant est autorisée.

### Dans les secteurs 1AUe :

#### Normes de hauteur

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Des hauteurs autres que celle prévue ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.

### Dans le secteur 2AU

Sans objet.

## ARTICLE AU.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et leurs annexes, 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets qui ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées au sein de cet article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation ou d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

*Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Départemental d'Architecture et du patrimoine - Architecte Conseil et Paysagiste Conseil de la Direction de l'Équipement - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).*

### **11.1 Dispositions générales**

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.

Les citernes de gaz comprimés (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Le permis de construire doit être accompagné des documents graphiques ou photographiques permettant de préciser l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et leurs abords.

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Dispositions propres au secteur 1AUe :**

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.

La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 10%, sauf contraintes techniques.

### **11.2 Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

- \* une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et adaptés au relief du terrain,
- \* une unité et une qualité des matériaux utilisés.

Il doit être recherché une harmonisation avec le niveau des rez de chaussée avoisinants.

Le long des voies, des dispositions particulières peuvent être imposées sur les immeubles en saillie, à l'occasion de travaux d'aménagement les concernant afin de faciliter le passage des piétons.

### **Dispositions propres au secteur 1AUe :**

Dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, les constructions devront présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- utiliser des matériaux aux teintes sombres,
- minimiser les effets de brillance, les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux sombres et mats,

- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, chéneaux, bande de rives, portes, fenêtres...).

### **11.3 Échelle architecturale- Expression des façades**

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

Les équipements techniques obligatoirement fixés sur les façades ne pourront être placés directement sur les façades vues depuis le domaine public.

#### **a. Percements :**

Les portes de garages ne doivent pas être multipliées inconsidérément et doivent être réalisées en harmonie avec le caractère propre du bâtiment.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

#### **Dispositions propres au secteur 1AUe :**

Les façades sont réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnels.

Les ouvertures en façade sont à dominante verticale.

Le percement d'ouvertures nouvelles doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

#### **b. Ravalements :**

Les soubassements et façades doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux.

Un enduit devra être appliqué sur les façades. Un bardage bois est néanmoins autorisé.

Sont interdits :

- \* les enduits de finition en ciment brut,
- \* les bardages métalliques ou fibrociment.

En cas d'enduit sain, et après nettoyage des enduits, l'application d'une peinture est autorisée.

#### **Dispositions propres au secteur 1AUe**

Spécificités afférentes aux constructions à usage d'activité, de services publics ou d'intérêt collectif.

- Les bardages métalliques sont admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.
- Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

Changement de destination et extension des constructions existantes à usage d'habitation :

- Les bâtiments peuvent être ravalés, en tout ou partie, pour laisser apparaître le parement d'origine, sous réserve de préserver les éléments de modénatures (corniches, encadrement, etc.).
- Pour les extensions ou les aménagements, Les parties maçonnées sont constituées de matériaux enduits ou de pierres apparentes jointoyées. Les parements en pierre sont également autorisés.
- En cas d'enduits sain, il est admis un ravalement par application d'une peinture assurant une bonne tenue et une longévité dans le temps.

Constructions nouvelles, rénovations, aménagements des bâtiments à usage d'habitation.

- Les parties maçonnées sont constituées de matériaux enduits ou de pierres apparentes jointoyées. Les parements en pierre sont également autorisés.
- Les enduits sont réalisés de façon traditionnelle ou synthétique. Dans ce cas, il convient d'éviter les couleurs trop vives et de rechercher l'harmonie avec les couleurs du bâti traditionnel avoisinant.
- Les matériaux de recouvrement sont admis (bardage, coffrages, etc.), sous réserve qu'ils soient en bois.
- En cas d'enduits sain, il est admis un ravalement par application d'une peinture assurant une bonne tenue et une longévité dans le temps.

#### **11.4 Parties supérieures des constructions - Toitures - Terrasses**

##### **a. Forme et pentes :**

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

##### Exception :

Les constructions intégrées à une recherche de qualité environnementale pourront comporter une toiture présentant une forme adaptée aux objectifs recherchés par le projet.

##### **Dispositions propres au secteur 1AUe**

##### Spécificités afférentes aux constructions à usage d'activité, de services publics ou d'intérêt collectif.

- Les toitures terrasses sont autorisées si les porteurs de projets justifient d'impératifs techniques environnementaux.

##### Changement de destination et extension des constructions existantes à usage d'habitation :

- Les toitures à rénover ou à aménager doivent être réalisées en tuile ou en ardoise, et reprendre la teinte relevée sur les toitures environnantes.
- Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

##### Constructions nouvelles, rénovations, aménagements des bâtiments à usage d'habitation.

- Les toitures doivent être à deux versants et la couverture réalisée en ardoises, en tuiles ou en matériaux d'aspect identique.
- Le degré d'inclinaison de pente est à 30° minimum .

##### **b. Couvertures :**

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles ou en ardoise.

Peut également être admis tout matériau présentant la forme, la teinte et l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

##### Exception :

Les constructions intégrées à une recherche de qualité environnementale pourront comporter une toiture présentant un revêtement végétal ou produisant des énergies renouvelables.

#### **11.5 Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les murs de clôture existants sont à conserver si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

### **Dispositions propres au secteur 1AUb :**

En limite d'emprise publique, la clôture est composée d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre. Il peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, d'une grille ou d'un grillage, ou doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

Sur les autres limites la clôture peut être composée :

- d'une haie continue d'arbustes à feuillage permanents ou semi-permanents. Elle peut être doublée ou non d'un grillage ».
- des panneaux de bois tressé typa claustra, emboîtés, agrafés ou collés,
- des lisses en béton ou en bois
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre. Il peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, d'une grille ou d'un grillage, ou doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

### **Dispositions propres aux secteurs 1AUc :**

En cas d'édification de clôtures :

Les clôtures ne doivent pas présenter d'éléments de composition opaque.

Leur hauteur totale est limitée à 1,50 mètre.

Les clôtures végétales monospécifiques sont interdites et l'utilisation d'essences locales est imposée.

Des mesures doivent être prises par le pétitionnaire pour garantir la sécurité publique au niveau des intersections (visibilité).

### **Dispositions propres au secteur 1AUe :**

En cas d'édification de clôtures :

- Les clôtures doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Elles pourront s'aligner sur la hauteur des clôtures voisines existantes.
- Elles seront constituées soit :
  - D'une haie vive composée de plusieurs essences végétales locales et ne pas être monospécifiques, doublée ou non d'un grillage
  - D'un grillage à large maille retenue par des poteaux métalliques
- Les blocs techniques rapportés de type EDF-GDF, boîtes aux lettres, sont intégrés, sous réserve des possibilités techniques aux clôtures et les parties saillantes ou isolées doivent être évitées.
- Des mesures doivent être prises par le pétitionnaire pour garantir la sécurité publique au niveau des intersections (visibilité).

### **11.6 Immeubles existants**

Sans objet

### **11.7 Constructions annexes**

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être réalisées dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent. C'est ainsi que

\* L'usage de tôles, shingle, aggloméré, contre-plaqué, plaque ciment est interdit.

\* L'édification de murs de parpaings non enduits est proscrite.

\* L'emploi de matériaux de récupération est strictement interdit, s'ils restent visibles.

### **Dispositions propres au secteur 1AUb :**

Pour les constructions supérieures à 20 m<sup>2</sup> de SHON :

Les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être réalisées dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Pour les constructions inférieures à 20 m<sup>2</sup> de SHON :

Les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) qui ne sont pas réalisées dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent peuvent être autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles de la voie ou qu'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public soit réalisé.

### **11.8 Devantures commerciales**

La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle, la trame et le caractère des immeubles et présenter des lignes simples. L'œuvre architecturale doit être respectée.

#### **Dans le secteur 2AU**

Sans objet.

### **ARTICLE AU.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions et installations.

Les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

En cas de réalisation d'au moins cinq places de stationnement, le pétitionnaire devra prévoir un espace de stationnement dédié aux 2 roues. Cet espace devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

#### **Dans le secteur 1AUe :**

Il est exigé au minimum une place de stationnement pour deux emplois.

Des dispositifs permettant le stationnement des moyens de déplacements alternatifs à la voiture particulière, deux roues notamment, devront être prévus dans les aires de stationnements.

Dans la marge de recul définie au plan, les aires de stationnement ne peuvent excéder une surface de 50%.

Une aire de stationnement des véhicules en attente de chargement ou de déchargement devra être obligatoirement créée au sein de l'unité foncière. Les dits véhicules ne pourront stationner sur les voies publiques.

#### **Dans les secteurs 1AUb et 1AUc:**

Le stationnement des véhicules doit être réalisé dans des espaces perméables définis sur les lots privés et en dehors des voies publiques, ainsi que pour les visiteurs, sur des sites couverts et paysagers, dédiés à cet effet et inscrits au sein des espaces collectifs.

## **Dans le secteur 2AU :**

**Sans objet.**

### **ARTICLE AU.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **Dans l'ensemble des secteurs AU :**

Les espaces libres devront être végétalisés.

Il est préconisé pour les espaces non bâtis pouvant être usités par des véhicules motorisés, un aménagement par un revêtement perméable, quelle que soit la taille de la parcelle, et afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de barrière filtrante qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

#### **Plantations et éléments de petit patrimoine**

Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant en annexe au plan de zonage, doivent être préservés.

Toute modification des éléments préservés est subordonnée à la délivrance d'une autorisation préalable en application du code de l'urbanisme.

#### **En secteurs 1AUc :**

Les abords des superficies urbanisées ou aménagées devront être végétalisées avec des essences locales épuratrices.

#### **En secteur 1AUe :**

Tout espace libre doit être aménagé avec des plantations arbustives et arbres à hautes tiges à raison d'un sujet pour 4 places.

Il est fait obligation de concevoir un aménagement paysager aux abords des constructions afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments dans le paysage environnant par des plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement et de stockage devront recevoir un traitement paysager visant à limiter leur impact visuel depuis la voie publique.

Les marges de recul par rapport à l'alignement des voies doivent être obligatoirement traitées en priorité en espaces verts.

Les aires de stockage sont interdites en façade sur la rue principale.

Les dépôts en surface de matériel ou de matériaux devront être dissimulés par des plantations d'essences locales.

Les espaces boisés classés à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **Dans le secteur 2AU :**

Sans objet.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.