

CHAPITRE I. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_a

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

ARTICLE AU_a1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du Code de l'urbanisme et le garage collectif des caravanes ;
- l'ouverture de terrain de camping et caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 444-1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, de résidus urbains, en dehors des containers de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- le comblement des puits, mares, fossés, rus et autres zones humides ;
- de manière générale, les établissements et installations de toute nature destinés à abriter des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
 - et/ou pouvant apporter une gêne au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile ;
- les entrepôts.

ARTICLE AU_a2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitat collectif ainsi qu'à usage d'activités, sous réserve que l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone ;

- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'elles soient par leur volume et leur aspect extérieur compatibles avec le milieu environnant ;
- les annexes ne servant pas de garage dans la limite de 20 m² par construction ;
- les garages accolés ou non, couverts ou clos, dans la limite de 36 m² par construction ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que la destination soit conforme aux utilisations et occupations du sol admises dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION 2. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa3. - ACCES ET VOIRIE
--

1. - Accès

Un terrain destiné à recevoir une construction nécessitant un permis de construire doit avoir un accès direct soit à une voie privée soit à une voie publique.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

2. - Voirie

Les voies internes assurant la desserte d'un terrain doivent avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute leur longueur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères

ARTICLE AUa4.- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. - Alimentation en eau potable

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

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

2. - Assainissement

Les constructions et les installations nouvelles, ainsi que les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants doivent être pourvues, sur le terrain propre à l'opération, d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales.

2.1. - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le système collectif.

2.2. - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

3. - Source et puits

Tout élément existant de captage et de canalisation de source doit être maintenu.

4. - Desserte téléphonique et électrique

Les réseaux moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements, doivent être réalisés en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

5. Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental, et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE AUa5.- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUa6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement de la route de la Brosse.

- Dans le cas d'une implantation à l'alignement de la voie ou avec un retrait inférieur ou égal à 3 mètres, la façade ou la pignon principal doit être parallèle à la voie de desserte ;
- Dans le cas d'une implantation avec un retrait supérieur à trois mètres, la façade ou le pignon principal doit être parallèle à la voie de desserte si la construction n'est pas implantée en limite séparative ;
- Dans le cas d'une implantation avec un retrait supérieur à trois mètres, la façade seulement doit être perpendiculaire à la limite séparative aboutissant à la voie de desserte si la construction est implantée en limite séparative .

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, l'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant et respecter, en tout état de cause, les dispositions réglementaires prévues à l'article R. 111-18 du Code de l'urbanisme.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites, pour la réalisation des postes de transformations électrique et de détente de gaz, nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, notamment pour des raisons de sécurité.

ARTICLE AUa7.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit directement sur une ou plusieurs limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 4 mètres. Cette règle ne concerne pas les annexes de moins de 20 m² au sol.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites pour la réalisation des postes de transformation électrique et de détente de gaz nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, notamment pour des raisons de sécurité.

ARTICLE AUa8.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. - Pour les constructions principales

La distance entre deux constructions principales non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à 6 mètres lorsqu'un des bâtiments comporte des baies de pièce principale.

Cette distance peut être ramenée à 4 mètres dans le cas contraire.

2. - Pour les annexes et les garages non accolés

Pour les annexes et les garages non accolés, il est imposé une distance minimale de 4 mètres par rapport à la construction principale.

ARTICLE AUa9.- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE AUa10.- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

1. - Pour les constructions principales

La hauteur se calcule du point le plus bas du niveau naturel au pied de la maison jusqu'au faîtage, tout élément de superstructure (cheminées, antennes et locaux techniques) étant exclu.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 11 mètres.

2. - Pour les extensions des bâtiments ou annexes des bâtiments existants.

Les aménagements sont autorisés s'ils n'accroissent pas la hauteur du bâtiment.

Les extensions sont autorisées si elles n'ont pas une hauteur supérieure au bâtiment existant.

Les annexes doivent avoir une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut lorsque leur toiture présente une pente inférieure à 30°.

Pour les pentes de toiture supérieures à 30°, cette hauteur peut être portée à 3,50 mètres.

ARTICLE AUa11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

Exceptionnellement, les dispositions suivantes pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

Les dispositions suivantes ne pas seront pas imposées, dans la mesure où elles ont pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable. Toutefois, les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutée.

1. - Pour les constructions neuves

1.1. - S'agissant des constructions principales

1.1.1.- Toiture

Sont interdites :

- les toitures de type Mansart ;
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.

➤ Configuration des toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures de chaque corps de bâtiment de plus de 20m² doivent comprendre deux pans compris entre 35° et 45°.

➤ Les matériaux de toiture

Pour des motifs d'ordre esthétique, l'emploi de tuiles mécaniques est interdit.

Les toitures doivent être recouvertes par des tuiles plates traditionnelles sans nervures en terre cuite vieillie, 22 au m² au minimum.

La couleur de ces tuiles doit se situer dans la gamme de teintes caractéristiques des tuiles traditionnelles de la commune : tirant sur l'oranger, terre de Sienne...

La disposition et la teinte des tuiles doivent constituer une couverture de couleur légèrement nuancée et ne doivent pas réaliser des motifs géométriques.

➤ Eclaircissements en toiture

Lorsque l'éclaircissement des combles est assuré par des lucarnes ou des châssis de toit, la somme des largeurs de ceux-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les houteaux sont interdits.

◆ Les lucarnes

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Elles peuvent être indifféremment soit engagées (la façade de la lucarne est à l'aplomb de la façade principale) soit sur versants.

Leur toiture doit être soit à croupe, soit à fronton.

Les toitures des lucarnes doivent respecter une pente comprise entre 45° et 55°, cette pente ne pourra pas être inférieure à la pente de la toiture principale.

Les lucarnes doivent être soit axées avec les ouvertures du niveau situé juste en dessous, soit alignées avec les trumeaux de ces ouvertures (ces ouvertures sont prioritairement des ouvertures principales).

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

La proportion d'ouverture doit être comprise dans un rapport allant de 1,5/1 à 2/1 sans toutefois dépasser une largeur maximum de 0,80 mètre et une hauteur maximale de 1,25 mètres.

Leurs façades et jouées doivent être soit maçonnées soit charpentées.

Ces façades et jouées doivent recevoir une finition en enduit de même nature et de même teinte que la façade générale.

La hauteur minimum à respecter entre le faîtage de la lucarne et celui de la toiture générale est de 2 mètres.

♦ Les châssis de toit

Les châssis doivent être axés avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous.

Deux types de châssis sont possibles :

- les châssis à tabatière de dimension n'excédant pas 0,55 mètre de large et 0,80 mètre de hauteur ;
- les châssis basculants et/ou pivotants de dimension n'excédant pas 0,80 mètre de large et 1,20 mètres de hauteur.

Ces châssis ne doivent pas présenter de saillie par rapport au plan de la toiture.

1.1.2. - Les souches de cheminée

Les souches doivent être rectangulaires et le plus près possible du faîtage.

Les souches doivent être réalisées :

- soit en briques pleines traditionnelles ;
- soit en maçonnerie enduite (enduit gratté à la chaux) ;
- soit dans un matériau identique à celui des murs.

Les briques sont de teinte uniforme ou de teinte très peu nuancée.

Les conduits de fumée ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

1.1.3. - Les murs des bâtiments

De manière générale, les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, des constructions, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

Tous les murs y compris leurs soubassements, doivent être enduits, et les linteaux apparents sont interdits.

➤ La finition des murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les différents murs des bâtiments doivent être recouverts d'un enduit traditionnel gratté, lissé ou taloché.

➤ Les couleurs des murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les enduits sont de préférence colorés dans la masse par des terres naturelles.

Les tonalités vont de gris-beige à gris ocré.

Les corniches, bandeaux, encadrements de fenêtre doivent être plus clairs que les murs et dans une nuance discrète.

Une seule et même teinte doit être adoptée à la fois pour les corniches, bandeaux et encadrement de fenêtre.

Le soubassement doit être dans un ton différent et plus soutenu.

➤ La modénature

La présence d'une ornementation maçonnée traditionnelle (corniches, bandeaux, encadrement de baies et soubassements) est obligatoire.

1.1.4. - Les ouvertures

➤ la composition

Pour les murs gouttereaux, les linteaux de fenêtres principales doivent être alignés sur une même ligne horizontale.

Les fenêtres principales et secondaires ainsi que les portes doivent être axées verticalement.

Une même façade ne peut recevoir que trois types d'ouvertures au maximum non compris les portes, portes de garage et lucarnes.

➤ L'aspect

La teinte des menuiseries fixes et ouvrantes doit être discrète et en harmonie avec l'environnement immédiat.

Elle peut être soit identique à celle des volets, de nuance plus claire ou plus foncée, soit en contraste.

L'ensemble des menuiseries d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique.

Cette gamme des teintes doit être soit :

- blanc cassé (dans les tons gris, beige et ocre) ;
- de couleur pastel (les verts et les bleus).

L'utilisation de verre coloré, à motif ou à effet miroir est interdite.

Les carreaux de verre doivent être plus hauts que larges.

1.1.5. - Les volets

Sont interdits :

- les volets roulants ;
- les écharpes ;
- les bois naturels apparents.

Pour des motifs d'ordre esthétique, les volets doivent être à battants. Ils doivent être obligatoirement en bois. Ils sont soit persiennés ou partiellement persiennés, soit composés de lattes verticales.

L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit adopter un même type de volet : soit persienné ou partiellement persienné, soit à lattes verticales.

Les volets doivent être peints, leur teinte peut être identique aux menuiseries, de nuance plus claire ou plus foncée tout en restant discret.

L'ensemble des volets d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique.

Les pentures sont peintes.

1.2. - Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la région.

Le long de la voie de desserte,

elles peuvent être exclusivement constituées :

- soit d'un mur toute hauteur :
 - maçonné en pierre de pays ou recouvert des deux côtés d'un enduit (aspect taloché ou gratté) ;
 - OU en moellons à joints « beurrés » ;
 - OU en meulière de Brie ;
- soit d'un soubassement maçonné (en pierre de pays apparente ou recouvert d'un enduit) surmonté d'une grille éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas la hauteur totale de la grille.

Le long des limites séparatives,

en sus des prescriptions énoncées ci-dessus pour les clôtures le long de la voie de desserte, il peut être utilisé un grillage à condition qu'il soit doublé d'une haie végétale de qualité.

En tout état de cause,

sont interdits pour les clôtures sur rue et en limite séparative :

- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment, parpaings, grillages à poule, grillages plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- les clôtures en éléments plastiques de même que le bambou ou les canisses en plastique.

1.2.1. - Traitement des chaperons

Tant pour les murs pleins toute hauteur que pour les clôtures composées d'un soubassement surmonté d'une grille, ainsi que pour les piliers encadrant les ouvertures, les chaperons doivent être en pierres ou en tuiles plates.

Ils peuvent présenter un ou deux pans.

1.2.2. - Les hauteurs

- Pour les clôtures composées d'un muret surmonté d'une grille, la hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 mètres et 2,50 mètres, hauteur des piliers comprise.

Les proportions à respecter sont les suivantes :

- la hauteur du muret est égale à un tiers de la hauteur totale de la clôture ;
 - la hauteur de la grille est égale à deux tiers de la hauteur totale de la clôture.
- Pour les clôtures composées d'un mur plein toute hauteur, la hauteur doit être comprise entre 1,50 mètres et 3 mètres, hauteur des piliers comprise.

La hauteur doit être proche de celle du mur voisin.

1.2.3. - Les ouvrages de fermeture

D'une manière générale et plus particulièrement pour les clôtures constituées d'un mur toute hauteur, les ouvrages de fermeture doivent avoir la même hauteur que la clôture.

La hauteur de la partie pleine des portes doit être à la même hauteur que celle du mur supportant la grille.

Les portails et portillons doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture. Pour des motifs d'ordre esthétique, toute imitation métal est interdite.

Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

1.3. - S'agissant des antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

1.4. - S'agissant des annexes

D'une manière générale toutes les prescriptions proposées dans l'article AUa11 concernant les bâtiments principaux doivent être respectées, à l'exception des prescriptions suivantes qui s'imposent :

- relativement aux couvertures doit être comprise entre 20° et 40 , sauf pour les abris de jardin dont la pente peut être plus faible ;
- relativement aux matériaux, ceux-ci doivent être en harmonie de couleur avec la construction principale.

Pour des motifs d'ordre esthétique, sont interdits les matériaux suivants :

- les couvertures en plastique, tôle ondulée brute ou papier goudronné ;
- les plaques de fibrociment.

1.5. - S'agissant des verrières

Les verrières intégrées dans un pan de toiture sont autorisées, sous réserve qu'elles couvrent une surface inférieure à 30% du pan de toiture.

2. - Pour les constructions existantes

Les dispositions relatives aux constructions neuves sont applicables pour tous travaux, notamment ceux soumis à déclaration ou à autorisation, de quelque nature qu'ils soient, portant sur l'existant des constructions, sauf si le maître d'ouvrage démontre qu'il existe une impossibilité de nature technique, architecturale, environnementale ou autre.

3. - Pour les éléments remarquables

Tout élément remarquable figurant sur les documents graphiques doit être préservé ou réhabilité dans le respect de ses spécificités originelles, notamment, maintien des formes, pentes et couvertures des toitures (77 tuiles/m²), remplacement à l'identique.

Article AUa12. - STATIONNEMENT

1. - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999

relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la SHON des constructions existantes au jour de l'entrée en vigueur du PLU dès lors qu'il n'y a pas création de nouveaux logements et dès lors qu'il n'y a pas changement d'affectation.

2. - Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitat, il doit être aménagé :

- 1 place de voiture par studio et deux pièces ;
- 1,5 place de voiture par 3 pièces ;
- 2 places de voiture par 4 et 5 pièces.

Il doit être aménagé 10 places minimum pour les visiteurs. Dans le cadre de logements collectifs aidés par l'Etat, il doit être aménagé une seule place de stationnement par logement.

ARTICLE AUa13.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
--

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, leur abattage est possible, sous réserve qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations mélangées faites d'arbres, arbustes ou arbrisseaux en nombre équivalent.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité : bosquets ligneux, plantations ligneuses.

La partie de terrain comprise entre la voie de desserte et la construction, ainsi que celle correspondant au fond de parcelle, doivent être traitées par un aménagement paysager d'éléments plantés (haies, arbustes, arbres de haute tige d'essences locales et variées). Dans la marge de reculement de 4 mètres imposée le long de la route de la Brosse, un linéaire de plantations de poiriers doit être prévu

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces extérieurs non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers.

SECTION III. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable pour les parcelles à usage d'habitation et d'activités est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements collectifs ou d'intérêt général.