

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU<sub>p</sub>

#### **CARACTERE DU SECTEUR AU<sub>p</sub>**

La zone AU<sub>p</sub>, non ou insuffisamment équipée, est destinée à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activités urbaines. Cette zone concerne la Chapelle des Templiers sur laquelle existe un schéma d'orientation d'aménagement (OA).

#### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, de commerce, agricoles ;
- les installations classées ;
- les carrières ;
- les caravanes ;
- les dépôts de véhicules.

#### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION :**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition :

- de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone et de respecter un schéma d'aménagement global de la zone existant ou à venir ou le schéma sectoriel d'aménagement ;
- de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte;
- de respecter la zone non aedificandis de la station d'épuration.

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;

Les constructions d'habitation à condition d'être comprises dans une demande d'autorisation portant sur 2 unités minimum.

## **ARTICLE AUp 3 : ACCES ET VOIRIE**

### 3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de 1 lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

### 3.2. Les voiries

Les voiries structurantes doivent comporter une largeur de plateforme minimale de 8 m.

### 3.3. Cheminements piétons

Les cheminements piétons du schéma sectoriel d'aménagement de la Chapelle des Templiers doivent être respectés. La largeur minimale du cheminement doit être de 2 mètres francs et situé :

- soit en site propre
- soit en accompagnement de voirie.

Il peut être accompagné de plantations à condition qu'un espace de déambulation libre de 1.80m minimum soit respecté.

## **ARTICLE AUp 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.3. Electricité - Téléphone

Les branchements particuliers sont de type souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

### **ARTICLE AUp 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE AUp 6 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le nu des façades de toute construction doit être implanté à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies

En cas d'opérations groupés, ce retrait peut être ramené à 3 m de l'alignement.

D'autres dispositions pourront s'appliquer pour les équipements liés aux réseaux, au mobilier urbain, à la gestion ou/et équipements de la voirie.

### **ARTICLE AUp 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

### **ARTICLE AUp 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

L'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation, conformément au Code de l'Urbanisme

### **ARTICLE AUp 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

### **ARTICLE AUp 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles.

La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture est fixée à 6,00 m en tout point de la construction, soit 1 niveau en rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur un niveau.

La hauteur à l'égout de toiture comme au faîtage, des annexes et dépendances doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

## **ARTICLE AUp 11 : ASPECT EXTERIEUR**

1 - Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par la simplicité et les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux apparents en façades, l'harmonie des couleurs.

Le rythme des nouvelles constructions devra assurer la cohérence, d'une part, avec le rythme moyen de la façade du presbytère, élément architectural majeur de l'environnement du site, et d'autre part, avec l'échelle générale du secteur telle qu'elle se dégage de l'observation de la trame foncière.

La forme et les dimensions des baies d'éclairément s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simple reprenant des exemples locaux. Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux des constructions environnantes.

Pour assurer l'intégration des constructions projetées dans l'environnement bâti du secteur, les droits à construire définis par les articles du présent règlement pourront ne pas être utilisés à leur maximum.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions prévues, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de la vue sur la Chapelle des Templiers à partir de la RD 69.

2 - Les toitures : les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60 °.

La hauteur sous faîtage telle qu'elle résultera de la hauteur du bâtiment et de la pente du toit ne devra pas avoir pour effet de porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Lorsqu'elles seront envisagées, leur inscription dans ce type d'architecture sera soucieuse du rapport au volume bâti. Leurs dimensions seront limitées, leur nombre et leur volume étant proportionnés à l'importance du versant de la toiture et à celle du mur de façade.

Les toitures doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue, de couleur et d'aspect identique à l'ardoise.

3 - Les clôtures

Les clôtures seront soumises aux mêmes contraintes d'insertion dans l'environnement que le bâtiment principal.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m. Elles seront

obligatoirement constituées soit d'un grillage fixé sur des poteaux métalliques de même couleur, doublé ou non d'une haie libre, soit d'une seule haie libre.

Les murs ou murets anciens en maçonnerie de pierre, en état correct, seront conservés.

### **ARTICLE AUp 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet

### **ARTICLE AUp 13 : ESPACES LBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies libres seront composées d'essences régionales bocagères : chêne pédonculé, hêtre, châtaignier, charme, charmille, viornes, cornouillers, frêne, aulne, sureau, bourdaine, églantier, ...

### **ARTICLE AUp 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet