

## **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc**

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat, qui correspond aux extensions agglomérées du bourg, en cours d'équipement. Sous réserve d'une condition de disponibilité des équipements et de respect des orientations d'aménagement, elle est constructible selon des règles en partie proches de celles de la zone UC.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc de l'Alliance est soumise à la mise en œuvre d'une étude pré-opérationnelle et d'une charte spécifique à cet éco-quartier validées par la commune.

### **ARTICLE AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

- 1 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules hors d'usage.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 3 - Les constructions à usage agricole.
- 4 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE AUc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- toutes constructions nouvelles susceptibles de s'insérer dans le futur tissu urbain ; sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant dans le dossier PLU et de conserver des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès, forme, surface des tènements) ; sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers (sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur) ;
- les abris de jardin d'une superficie inférieure à 10 m<sup>2</sup>, sous réserve que la parcelle possède déjà une construction, et dans la limite d'un seul abri par tènement ou îlot de propriété déjà construit ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
- Les opérations nouvelles de plus d'un hectare devront être compatibles avec les dispositions du SCOT du Pays de la jeune Loire et ses rivières.

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

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 5 - A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

#### **ARTICLE AUc 4 : DESSERTER PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **Disconnexion :**

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

##### **2 - Assainissement eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière, le cas échéant par relevage, aux frais du pétitionnaire. En attendant de la réalisation du réseau collectif, si les caractéristiques du sol de la parcelle le permettent, et après étude spécifique par un organisme compétent et habilité, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de pré-traitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié). Il est rappelé que le raccordement au réseau collectif est obligatoire une fois celui-ci réalisé, conformément aux textes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

##### **3 - Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (épandage) ou vers un exutoire s'il existe au droit du terrain, pour éviter le rejet direct non régulé sur la voirie. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.

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

##### **4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles :**

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

#### **ARTICLE AUc 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m. Toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour l'extension ou la transformation de constructions existantes ne satisfaisant pas à la règle, et pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage.

Dans les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération, à condition qu'un plan d'implantation soit prévu par l'auteur de l'opération.

## **ARTICLE AUc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres; toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage ;
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être admises s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan d'implantation, pour ce qui concerne les seules limites internes de l'opération, ou pour des raisons d'harmonie, afin de tenir compte du bâti existant et avoisinant.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% pour les bâtiments à usage d'habitations et 70% pour les bâtiments à usage d'activités.

## **ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions auront une hauteur maximale de huit mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

## **ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les toitures mono pente et les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

La pente maximale des toits autorisée est de 40%.

Les toits à quatre pentes et les tours, sont interdits.

Les matériaux autorisés pour la construction des bâtiments, sont :

Le bois,  
Les briques,  
Le béton,  
Les enduits.

Les matériaux autorisés pour la construction des clôtures, sont :

Le bois,  
Le métal  
Le PVC teinté à l'exclusion du PVC blanc qui est strictement interdit.

A l'aval des lots, les haies de clôture sont interdites, ne sont autorisés comme dispositifs de

clôture que les palissades en bois de hauteur maximale un mètre, ou les murets en pierre de pays de hauteur quarante centimètres et de largeur quarante centimètres, surmontés d'une palissade en bois de hauteur maximale soixante centimètres. Les coffrets et éléments techniques devront être intégrés à ces clôtures ou au bâti.

A l'aval des voiries, les haies de clôture et les palissades sont interdites. Ne sont autorisés comme dispositifs de clôture, que les murs de hauteur un mètre et soixante centimètres, réalisés en pierre de pays ou constitués d'autre matériau pourvu qu'ils soient revêtus d'un enduit et surmontés d'une couvertine en tuile canal à deux pentes.

Le long des allées piétonnes transversales, les grillages de clôture sont autorisés, ils seront réalisés en treillis vert, ne devront pas excéder un mètre et soixante centimètres de hauteur, et seront obligatoirement positionnés à l'arrière des haies séparatives dont la plantation est prévue dans le cadre de l'aménagement d'ensemble.

Entre les lots, les grillages de clôture sont autorisés, ils seront réalisés en treillis vert, ne devront pas excéder une hauteur de un mètre et soixante centimètres. Ils sont facultatifs et peuvent être doublés ou remplacés par des haies vives arbustives de hauteur inférieure à deux mètres.

Les portails et les portillons seront de la même hauteur que les murs de clôture auxquels ils se raccordent. Les piliers sont interdits.

#### **ARTICLE AUc 12 : STATIONNEMENT**

Chaque lot de lotissement devra comporter deux places de stationnement qui seront dans le domaine privé, en retrait de deux mètres et cinquante centimètres par rapport à la limite de voirie et qui pourront être aménagées en garage ouvert de style auvent avec clôture séparative en châtaignier et portail à claire voie.

Sur les espaces publics de lotissement le stationnement ne sera autorisé que sur les trottoirs situés coté aval des voies, ces trottoirs étant aménagés pour un usage mixte piétons et véhicules.

#### **ARTICLE AUc 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Un arbre de quatrième grandeur (6 à 12 mètres) sera planté pour chaque place de stationnement.

Les arbres en place devront être conservés et, si leur abattage est rendu nécessaire, ils devront être remplacés sur la base de deux arbres d'essence locale pour un arbre supprimé. Les arbres de remplacement ne seront pas nécessairement de la même essence, mais ils seront obligatoirement d'essences de même grandeur.

Afin de préserver les vues en direction de la vallée et pour éviter que les aménagements aval ne ferment la vue aux habitations situées plus haut, les plantations sur les espaces communs devront respecter les dispositions suivantes :

- es arbres plantés le long des voiries, ne dépasseront pas la troisième grandeur (10 à 15 mètres).
- les arbres plantés sur les espaces verts communs disposant de suffisamment de recul, ne devront pas dépasser la seconde grandeur (15 à 20 mètres).

Les arbres auront en compensation, une force suffisante à la plantation, pour remplir le rôle attendu (tiges de Ø 12 à 12 minimum).

Des plantations de haies arbustives de moyenne grandeur devront être réalisées le long du chemin rural et des allées piétonnes transversales,

#### **ARTICLE AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.