

CHAPITRE 5 : ZONE 1AUZ

ZONE A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUz est une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux, identifiant les parties du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à court moyen terme. L'urbanisation envisagée est principalement à vocation d'habitat.

Elle concerne le secteur des « Garennes ».

Son aménagement est projeté par le biais d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

L'urbanisation de ces secteurs est donc conditionnée par la réalisation des équipements programmés dans le cadre de la procédure de ZAC.

Cette zone sera équipée de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif eaux usées, ...).

DESTINATION DE LA ZONE

Zone 1AUz

Identifiant les sites des Garennes, elle est destinée prioritairement au développement organisé de l'habitat ainsi qu'aux activités compatibles avec celui-ci.

Située dans l'espace urbain aggloméré du bourg, à proximité des services et équipements, la zone 1AUz identifie des poches non bâties, enclavées et délaissées par l'agriculture. Ainsi, les secteurs disposent d'un fort potentiel pour y développer une urbanisation cohérente tout en respectant l'environnement et en renforçant l'identité de la commune de Mareau aux Prés.

L'urbanisation de cette zone sera réalisée par une procédure ZAC.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à vocation agricole.
- Les serres agricoles quelle que soit leur superficie.
- Les activités industrielles et artisanales de toute nature.
- Les activités commerciales de type supérette.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs, à ciel ouvert, de caravanes, camping-cars, etc.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows,).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo,

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *L'édification de clôture est soumise à déclaration.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.*

Sont autorisées sous réserve :

- ***de n'entraîner aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité,***
 - ***de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels,***
 - ***d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune dans le cadre de l'opération.***
 - ***d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et autres sites d'urbanisation future prévue.***
 - ***de respecter les principes d'aménagement inscrits à la pièce 2c Orientations d'aménagement du dossier de PLU.***
-
- Les habitations, leurs annexes et les opérations d'habitat.
 - Les constructions à usage commercial, sous réserve qu'il s'agisse de commerces de proximité, de bureaux ou de services (professions libérales).
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - Les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale déjà existant ou créé dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZAC.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les emplacements en entrée des lots doivent permettre à tout véhicule d'entrer sans manœuvres inutiles, mais également d'être à l'arrêt et en attente devant un portail sans gêne vis-à-vis de la circulation. Ces emplacements doivent respecter le dimensionnement 6m x 5m.
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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 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.
- Les accès autorisés aux secteurs sont ceux figurant aux orientations d'aménagement.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- Dans l'absolu, le niveau de la dalle rez-de-chaussée considéré vis-à-vis du niveau du sol fini doit être tel que l'évacuation des eaux usées puisse se faire par gravité, sans recours à des pompes de relevage ou de refoulement.

Eaux pluviales

- Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales. Toutefois, un écoulement des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet issu des aires de stationnement sera subordonné à un pré-traitement.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont admis.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficultés techniques reconnues.

4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- Dans les opérations d'ensemble et groupements d'habitations, une installation collective est exigée.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle**

- Les constructions principales et leurs annexes doivent être édifiées :
 - soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies existantes ou à créer,
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques.

Exceptions

- Une implantation différente est admise pour les opérations d'habitat groupé.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**Expression de la règle**

- L'implantation sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) est autorisée, à l'exception des lots jouxtant une emprise publique pour lesquels un retrait minimum de 3 mètres est imposé du côté de la limite qui les sépare de ladite emprise publique.
- Les piscines doivent être implantées à 3 m minimum de toute limite.

Exceptions

- De plus, il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,....).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Si une construction annexe n'est pas accolée à l'édifice principal, elle devra s'implanter à une distance supérieure ou égale à 3 mètres de la construction principale, sauf pour les opérations d'habitat groupé pour lesquelles toute construction annexe est obligatoirement accolée à l'édifice principal.
- Les annexes de type abris de jardin d'une surface inférieure à 10m² seront implantées à l'arrière des constructions et pourront empiéter sur les marges de recul.
- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Expression de la règle

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle**1 - TOITURES EN PENTE**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisée : R + 1 + C.
- La hauteur maximale entre le niveau naturel du sol et l'égout de toiture : 6 mètres.

2 - TOITURES TERRASSE

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisée : R + 1.
- La hauteur maximale entre le niveau naturel du sol et l'acrotère : 6 mètres.

3 - ANNEXES

- Annexe accolée à l'habitation principale, avec toiture en pente : les hauteurs de faîtage et à l'égout de toiture doivent être inférieures ou égales aux hauteurs de l'habitation principale.
- Annexe indépendante de l'édifice principal, avec toiture en pente : hauteur maximale de 3,50 mètres entre le niveau naturel du sol et l'égout de toiture.
- Annexe accolée ou indépendante, avec toiture terrasse : hauteur maximale de 3,50 mètres entre le niveau naturel du sol et l'acrotère.

4 – LES ABRIS DE JARDIN

- Annexe accolée à l'habitation principale, avec toiture en pente : les hauteurs de faîtage et à l'égout de toiture doivent être inférieures ou égales aux hauteurs de l'habitation principale.
- Annexe indépendante de l'édifice principal, avec toiture en pente : hauteur maximale de 3,50 mètres entre le niveau naturel du sol et l'égout de toiture.
- Annexe accolée ou indépendante, avec toiture terrasse : hauteur maximale de 3,50 mètres entre le niveau naturel du sol et l'acrotère.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Expression de la règle**1 - GENERALITES**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Une architecture contemporaine peut être admise sous réserve d'une insertion dans le tissu urbain.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'aménagement de la vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.
- Les surélévations de terrains sont autorisées sous réserve de se limiter au niveau de la voirie.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

2 - FAÇADES

- Les façades principales doivent présenter un aspect harmonieux, avec ou sans recherche de symétrie ou d'alignement systématique.
- Sur ces façades principales, les appuis de baies en béton blanc, en pierre ou brique, les entourages de fenêtres et les chaînages apparents sont souhaitables.
- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Les pignons visibles depuis le domaine public seront traités comme les façades principales, avec une obligation d'ouverture et/ou de modénature. Ceci est également conseillé pour les pignons non visibles du domaine public.
- Les volumes d'habitation comporteront des corniches pierres, briques ou pierres reconstituées, ou queues de chevrons.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit.
- Les percements doivent respecter les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- La couleur blanche pure est interdite.

Annexes et éléments particuliers

- Les annexes accolées peuvent être plus simplement à queues de chevrons apparents, peints à l'identique des menuiseries.

Enduits, soubassements et parements

- Les surfaces autres que pierres, briques, bois et béton traité façon bois, doivent être enduites.
- Les enduits seront de tons sable, avec des sables blonds, rosés ou ocrés (brun ou rouge).
- Les tons blanc pur, ciment gris et jaune sont interdits.
- L'enduit fini doit être gratté, grésé ou brossé.
- Les imitations de matériaux (briques, colombages, etc.) sont interdites.
- Les soubassements de façade seront réalisés soit en enduit de teinte identique ou voisine de celle de l'enduit principal, soit en matériaux identiques à ceux utilisés pour les baies et les appareillages d'angle.
- L'utilisation du bois est admise.
- L'ossature bois est admise.

Protection des façades

- Pour toute construction, les façades les plus exposées pourront être protégées des surchauffes d'été par des protections solaires fixes ou mobiles : débords de toiture ou de premier niveau, volet à stores inclinés (fixes ou orientables), auvent, persienne.
- Ces protections seront traitées dans une unité de tons et de matériaux avec le volume du bâtiment sur lequel elles sont installées.

Sont autorisés pour les bâtiments à usage d'activité

- Les bardages bois peints ou teintés.
- Les bardages métalliques ou fibrociment teintés.
- En cas d'extension ou de restauration, les matériaux d'origine pourront être utilisés, à l'exception de tout matériau métallique, tôle ou tout autre matériau d'aspect brillant.

3 - TOITURES

- La toiture principale doit être :
 - Soit une toiture en deux pans, avec des pentes comprise entre 33 et 45°,
 - Soit une toiture terrasse, totale ou partielle.
- L'ensemble des toitures orientées sur un même axe doit présenter les mêmes pentes.
- L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celles des faîtages des constructions avoisinantes.
- Pour les bâtiments annexes, des pentes de toit plus faibles peuvent être admises ainsi que des bâtiments à une pente sous réserve d'être accolés à un bâtiment existant ou à un mur existant.
- Les projets combinant une toiture en pente et une toiture terrasse peuvent être autorisés à condition d'être motivés par des critères environnementaux et esthétiques, dans un souci de cohérence et d'intégration dans le bâti environnant.
- Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.
- Pour les bâtiments d'activités, les pentes de toit pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement.

Pour la couverture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisés :

- L'ardoise ou la tuile de ton patiné (ni brun foncé ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes.
- Les faitages crêtes et crêtes avec embarrure (en zinc) sont acceptés.
- Pour les annexes : tous matériaux présentant les mêmes aspects, formes et couleurs, compatibles avec l'environnement.
- En cas d'extension, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée.
- Pour les abris de piscine, les serres et les vérandas, des dispositions différentes sont autorisées.

Pour la couverture des constructions à usage d'activités sont autorisés :

- Des matériaux de substitution (bacs aciers, fibrociment, bardeaux d'asphalte,...) de couleur compatible avec l'environnement.
- Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

5 - OUVERTURES SUR TOITURE***Lucarnes***

- Les lucarnes gerbières sont à privilégier.
- Les lucarnes de type « jacobine » ou « capucine » sont également autorisées.
- Les autres types de lucarnes sont proscrits.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture et cheminées

- Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture non visible depuis la voie de desserte principale dans la mesure du possible (surépaisseur technique maximale de 10 centimètres).
- Toute verrière doit présenter une surface minimale de 2m² et être intégrée au pan de toiture, sans surélévation excessive.
- Les souches de cheminées seront posées au plus près du faitage de toiture.
- Le corps de la souche devra être soigné, avec un niveau de finition identique à la maison.

6 - VERANDAS

- Les vérandas devront être discrètes, intégrées aux volumes et respectueuses des bâtiments contre lesquels elles s'appuient.

7 - MENUISERIES

- Les menuiseries en bois ou aluminium, fenêtres à un ou deux battants, avec ouvrant à la française sont à privilégier.
- Les menuiseries en PVC ne sont pas interdites

- L'ensemble des menuiseries est en finition peinte, si possible de couleur pastel. Les châssis de fenêtre et les volets seront généralement dans la même teinte. Les portes d'entrée et de garage peuvent être traitées différemment des fenêtres et volets, tout en restant dans des teintes assorties.
- Les parois en briques de verre sont autorisées en surface très limitée.
- Les volets en bois ou en aluminium, les volets à lames et traverses de bois ou à ferrures métalliques, et les volets en bois à persiennes ou semi-persiennes, sont autorisés.
- La pose de volets roulants en façade sur rue est autorisée à condition que le coffre soit intégré et non-visible depuis le domaine public.

8 - CLOTURES

Dispositions générales

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.

Expression de la règle

Clôtures sur voies publiques

- Toutes les limites avec le domaine public seront végétalisées par une haie.
- Ces haies pourront ou non être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- Ce grillage pourra éventuellement être implanté sur un muret maçonné et enduit, d'une hauteur maximale de 50 cm.

Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle

- Les murs ou claustras sont autorisés en prolongement de la façade ou du pignon, sur un segment d'une longueur maximale de 5 mètres et d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les claustras en plastique sont interdits.
- Les limites séparatives peuvent être clôturées d'un grillage, pouvant être doublé d'une haie paysagère d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Pour chaque construction individuelle à usage d'habitation, au minimum deux places de stationnement doivent être réalisées sur la parcelle.
- Tout portail non coulissant, s'ouvrant vers l'intérieur de la parcelle, devra être implanté à 3,50 mètres minimum devant l'entrée du garage.
- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation doit être assuré en dehors de la voie publique.
- En cas de division d'une construction existante ou en cas de changement de destination d'un bâtiment existant en logement, il sera exigé au moins 2 stationnements par unité logement.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres sont à aménager ou à paysager.
- Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement de plus de trois véhicules doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 100 m².
- Sur les parcelles privatives d'une superficie inférieure à 500 m², la plantation des végétaux de 1^{ère} catégorie (arbres de grande taille, comprise entre 20 et 40 mètres) et 2^{ème} catégorie (arbres de taille moyenne, comprise entre 12 et 20 mètres) est interdite.
- Les conifères ou tous autres végétaux à feuillage persistant de plus de 2,50 mètres sont interdits.
- Les haies ne doivent pas être composées de conifères de type « thuya ».

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.