

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone AUa, équipée en périphérie, est réservée à une urbanisation future destinée à assurer, le développement du village de St Maurice sous la forme d'un quartier d'habitation nouveau équipé et aménagé de façon cohérente, en continuité avec le tissu urbain existant.

L'urbanisation de la zone est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôts,
 - agricole.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées à l'article AUa2.
- c) Les installations et aménagements suivants :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.
 - Les éoliennes et les panneaux solaires ou photovoltaïques au sol.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1) Constructions soumises à des conditions individuelles :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les constructions à usage :
 - d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - de clôture et de mur de soutènement,
- b) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

2) Constructions soumises à des conditions d'organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement permettant un aménagement cohérent de la zone. Ces opérations sont desservies par des voies s'appuyant le cas échéant sur les emplacements réservés inscrits au plan de zonage et assurant la continuité des circulations.
- les opérations d'aménagement et les constructions doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement.
- Les emplacements réservés nécessaires à la desserte de l'opération devront être réalisés au moins jusqu'au droit de l'opération.
- L'opération d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.
- La servitude instaurée au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme devra être respectée : un programme de logements devra pouvoir être réalisé comprenant sur l'ensemble de la zone : 60 logements minimum dont au moins 20 logements collectifs et 30 logements individuels groupés. 20% au moins du total des logements devront être des logements locatifs aidés.

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci - avant, sont **admis** :

- a) Les constructions à usage :
- d'habitation,
 - d'annexe à condition qu'elle soit accolée à la construction principale ou implantée en limite parcellaire et réalisée avec des matériaux harmonisés à celle-ci. En outre, les annexes sont limitées à 40 m²,
 - de piscine,
 - d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de commerce, d'artisanat, de bureaux et de stationnement à condition que la construction soit de type traditionnel ou présente un aspect architectural de qualité et assurant son intégration dans l'environnement.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) L'accès aux constructions doit être aménagé de manière à dégager, en dehors des voies et emprises publiques, un trapèze permettant le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail.
- c) 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. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- d) Aucun accès direct sur la route départementale 125 ne sera autorisé.

VOIRIE :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles devront notamment permettre le croisement des véhicules lourds.
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.
- c) Les voies réservées à la desserte des opérations ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 6 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées :

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
- b) Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

- c) Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n°94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toute opération doivent être collectées, traitées et gérées sur le site même de l'opération avant rejet au milieu naturel ou dans un réseau de collecte public d'eaux pluviales, si celui-ci existe. Dans tous les cas, le débit de fuite des eaux pluviales générées par l'aménagement devra être égal au débit de fuite des eaux pluviales du terrain en son état naturel avant aménagement.

D'une manière générale, toutes les solutions alternatives à la concentration et au transport des eaux pluviales par réseaux et canalisations doivent être recherchées : notamment les dispositifs combinant l'utilisation de noues d'infiltration/stockage et de bassin paysager seront privilégiés et seront intégrés aux aménagements paysagers de l'opération afin de réduire la consommation d'espace.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou futur ou en retrait d'au moins 3 m de l'alignement.

En cas d'implantation à l'alignement, les éléments en saillie par rapport à la façade (passe de toit, balcon,...) ne sont pas pris en compte à condition qu'ils soient situés à une hauteur supérieure à 4 m et dans la limite de 0,8 m de débordement par rapport à la façade.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

En cas d'implantation en limite, les éléments en saillie par rapport à la façade (passe de toit, balcon,...) ne sont pas pris en compte à condition qu'ils soient situés à une hauteur supérieure à 4 m et dans la limite de 0,8 m de large.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit en limite soit en retrait des limites en fonctions des contraintes techniques.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal ou implantées en limite parcellaire, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale,

Toutefois les garages liés aux immeubles collectifs et aux groupes d'habitation peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 m.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain support de la construction.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation de la construction.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout, sauf contrainte technique dûment justifiée.

CLOTURES : La hauteur totale des clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,50 mètre.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

1 - Implantation

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

En particulier :

- a) La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :
- b) L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine en continuité de laquelle elles s'inscrivent (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).

2 - Volumétrie

Les constructions nouvelles isolées seront de volumétrie simple, avec corps principal à 2 pans.

Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

3 - Aspect général

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Le choix des couleurs doit :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- Respecter l'ambiance chromatique de l'environnement. La couleur blanche est interdite

Les couleurs des différents éléments de la façade et du toit seront choisis conformément à la palette de colorations déposée en mairie.

L'aménagement, l'extension, la rénovation doivent respecter une continuité de matériaux avec la construction existante et de style avec les constructions environnantes anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

B - ELEMENTS ARCHITECTURAUX

1 - Façades

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vives sont interdits.

La finition des enduits sera plutôt fine (gratté fin, frotassé, ...).

Les volets seront de couleurs monochromes.

Les caissons de volets roulants faisant saillie en façade ou apparents dans le tableau sont interdits.

Les ouvertures rectangulaires doivent être plus hautes que larges.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les enseignes sont à intégrer dans le projet architectural et leur surface restera inférieure à 10 % de la façade considérée.

2 - Toitures

Les toitures devront avoir de préférence deux pans, conformément à l'architecture traditionnelle de la commune (cependant des toitures quatre pans pourront être acceptées).

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et chaque pan doit présenter une face plane.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant et la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

3 - Couvertures

Pour les constructions à usage d'activités :

- les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- les couvertures en fibrociment ou tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants sont proscrits.

Pour les autres constructions :

- les couvertures en fibrociments, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites,

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes en terre cuite ou d'aspect similaire de teinte rouge vieillie nuancée.

4 - Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, etc. ...).

5- Toitures végétalisées

Les toitures végétalisées sont autorisées. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions mentionnées au-dessus concernant le nombre de pans de toit, la pente du toit et les matériaux de couverture.

C - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DE CONCEPTION CONTEMPORAINE

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

D – CLÔTURES

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées par une barrière ou une murette d'une hauteur maximum de 0,5 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

La clôture ne peut être constituée par un mur sur toute sa hauteur, sauf de part et d'autre du portail où un mur de longueur réduite (dans les limites du trapèze d'accès) pourra être édifié : dans ce cas, les supports de coffret EDF, boîte à lettres, commandes d'accès ... seront intégrés à ce pan de mur.

Le dispositif à claire-voie doit comporter au maximum 40% d'opacité.

En cas d'utilisation d'un grillage, la maille de celui-ci doit être d'au moins 5 centimètres.

Une harmonie avec les clôtures des constructions voisines sera recherchée.

E – LES ANNEXES

Elles devront être accolées à la construction principale ou implantées en limite séparative et être réalisées dans des matériaux de même nature et de même teinte, tant pour les façades que pour les couvertures.

Toutefois, les annexes en bois seront autorisées. Leur couleur devra être choisie conformément à la palette de colorations déposée en mairie. Les annexes en tôle sont interdites.

F – LES MOUVEMENTS DE TERRAIN :

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

G – ANTENNE ET PARABOLE

Elles ne devront pas être visibles des voies environnantes.

L'installation sera collective en cas d'habitations collectives.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - Le nombre de places de stationnement à réaliser est calculé en fonction de la surface de planchers du projet :

Surface de planchers	0 à 49 m ²	50 à 99 m ²	100 à 149 m ²	150 à 199 m ²	200 à 240 m ²	250 à 299 m ²	Par tranche de 50 m ² supplémentaires
Nbre de places	1	2	3	4	5	6	1 place supplémentaire

- Constructions à usage de bureaux ou de services :
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de planchers du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce :
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de planchers de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Constructions à usage d'artisanat :
 - une place de stationnement pour 80 m² de surface de planchers de l'établissement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La surface non bâtie et les aires de stationnement devront faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

- La morphologie du terrain à reconstituer :
 - terrains faiblement inclinés : suivant des pentes continues,
- Des écrans de verdure, peuvent être imposés pour masquer les installations d'activités admises dans la zone.
- Les cheminements secondaires (piétons, cycles, etc. ...) intégrés aux opérations devront être paysagés.

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols des constructions est limité à 0,5.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureau, ni pour les équipements d'intérêt collectif.