

CHAPITRE II : ZONE 1AUE

ZONE 1AUE

La zone **1AUE** est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue à terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

La zone 1AUE comprend différents secteurs qui comportent des règles spécifiques en termes d'emprise au sol, d'occupation du sol, de hauteur du bâti :

* **1AUE** est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue à terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants ;

* **1AUEe** est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue à terme l'aménagement d'espaces réservés à des équipements publics (éducation, loisirs, culturel, sportive, social, ...).

La zone 1AUE se trouve dans le périmètre de protection de l'Eglise et fait, par conséquent, partie du secteur des Bâtiments de France.

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

ARTICLE 1AUE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone U correspondante ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2 sauf ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE 1AUE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales.

Sur l'ensemble des zones 1AUE :

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable,

électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

En tous secteurs 1AUE :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, d'hôtellerie, de loisirs, d'équipements publics ou privés.
2. La restauration, l'extension, l'aménagement avec ou sans changement de destination des autres bâtiments existants, sous réserve de la préservation du caractère originel.
3. La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes avec une surface maximale de 16 m² d'un seul tenant. (Un seul bâtiment annexe par parcelle sera toléré.)

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations :

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14 :

L'urbanisation du secteur 1AUE pourra être urbanisé en une ou plusieurs opérations à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.

Sur la zone 1AUE e :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux d'équipements publics ou privés (écoles ...).
2. L'aménagement de parcs de loisirs, de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.
3. Les constructions à usage des activités sportives ou de loisirs ou nécessaires à la pratique de ces activités.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès aux secteurs 1AUE se feront aux endroits identifiés aux orientations d'aménagement.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est conseillée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 - Réseaux divers :

(Électricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1 mètre minimum.

Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

Réseaux divers

En application du décret n°91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions principales ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

2- Implantations différentes :

L'implantation à l'alignement pourra être imposée pour les extensions des bâtiments existants, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur 1AUE :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (abris de jardins ...) est limitée 16m².

Pour les opérations d'ensemble et les permis de construire valant division, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plan et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement ou du permis de construire valant division décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain divisé, hors emprises publiques ou collectives, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

En secteur 1AUEe :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUE :

La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres à l'égout du toit et de 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Lorsqu'une construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

En secteur 1AU Ee :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

⇒ **En secteur 1AUE :**

► **CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

Aspect

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone 1AUE.

Toitures

Les toitures des volumes principaux seront à deux versants principaux compris entre 35° et 55°. Les toitures seront alors recouvertes d'ardoises naturelles ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise bleue, de zinc ou de cuivre.

Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses, aux toitures des volumes secondaires et des bâtiments annexes.

Les toitures terrasses et autres formes contemporaines sont autorisées sur 25% maximum de l'emprise au sol totale de la construction (y compris extensions).

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

Façades

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni de couleur vive, à moins d'un projet architectural le justifiant.

Les matériaux destinés à être recouverts (ex : aggloméré de ciment) ne devront pas rester apparents.

► BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

► VERANDAS

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

Les couvertures pourront être exécutées en verre.

► CLOTURES

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Les clôtures sont facultatives.

Clôture sur rue

Les clôtures pourront être constituées par :

- un mur de clôture en pierre, éventuellement surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 m,

- une haie arbustive d'une hauteur maximale de 1,20 m. L'emploi de thuyas, conifères ou de lauriers palmés est interdit, sauf ponctuellement dans le cadre d'une haie variée.

Derrière cette haie, vers l'intérieur du lot, il peut être disposé, après la réalisation des plantations, une clôture (grillage vert) de 1,20 m de hauteur maximum.

Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à la voie, il est possible de ne pas clore en limite de parcelle et d'aménager, l'espace situé entre la façade de la construction et la voie, un jardin d'agrément visible de la rue.

Il est alors possible de disposer dans le prolongement de la façade sur rue un grillage ou un autre élément de liaison (pergola, clôture en bois ...) de 1,20 m de hauteur maximum.

Clôture entre deux lots

La clôture d'une hauteur maximale de 1,20 m est constituée par un grillage plastifié vert. Ce grillage peut être doublé d'une haie vive de 2,00 m de hauteur maximale.

► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les citernes de stockage seront soit enterrées, à l'intérieur des bâtiments, masquées par des végétaux.

⇒ **En secteur 1AUEe :**

Aspect

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

En tous secteurs 1AUE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès et stationnement compris). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m X 5,00 m.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architectural ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de

l'opération en en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

En secteur 1AUE :

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

Pour **les habitations :**

⇒ On comptera **2 places** de stationnement par logement.

Pour **les logements sociaux :**

⇒ On comptera **1 place** par logement

Pour **les bureaux, commerces, activités ... :**

⇒ On comptera **1 place** banalisée par tranche de 50 m² de SHON entamée.

Pour les **opérations d'ensemble de plus de 2 logements :**

⇒ On comptera au minimum 1 place de stationnement pour 2 lots sur les espaces communs.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible (en particulier les haies, talus et chemins creux).

Pour les constructions, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé et représenter 20% au minimum de la surface de la parcelle.

Pour toute opération de construction (opération d'ensemble ou de permis valant division), les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.