

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# **CHAPITRE I : 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.

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

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

#### Sur l'ensemble de la zone :

La construction et l'occupation du sol de nature autre que celles à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, sauf celles énoncées 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 marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

#### Sur l'ensemble de la zone :

1- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, d'hôtellerie, de loisirs et d'équipements publics ou privés.

2- La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants

3- Les bâtiments annexes aux constructions existantes.

4- 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.

5- 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.

6- Les constructions et les extensions doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

### **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.

## **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 autorisée.

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 s'implanteront à 8 m maximum de l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes.

### **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 1<sup>er</sup> 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.

### **Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

### **1- Par rapport aux limites séparatives :**

Lorsque les constructions 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**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (abris de jardins ...) ne pourra excéder 35m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs maximum des constructions sont fixées à 6 mètres mesurés à l'égout de toit et 9 mètres au faîtage.

Les hauteurs maximum des bâtiments annexes sont de 2,50 mètres à l'égout de toit et 4,50 m au faîtage.

## **ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **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 UE.

### **Toitures**

Les toitures qui comporteront au minimum deux versants seront de pente égale comprise entre 40° et 45°.

Des toitures en zinc pour les parties secondaires à faible pente seront autorisées.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles ou synthétiques teintées dans la masse, de zinc ou de cuivre.

Des toitures-terrasse, dans la mesure où leur surface n'excède pas 1/3 de la surface totale de la construction, sont autorisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des volumes des constructions annexes. 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 blanche, 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.

### **Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes seront traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou s'harmonisant avec elle.

### **Vérandas**

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

### **Clôtures**

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.

#### **Clôture en façade sur rue**

Les clôtures seront constituées soit :

- par un mur de pierre avec appareillage de type traditionnel, le mur aura une hauteur maximum de 2m et minimum de 1.20m.
- par un grillage sur poteaux bois ou métal, doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximum de 1,80 m, pour les lots 1-2 le grillage sur rue sera implanté à 2.00 m de la limite de propriété et la haie vive sera réalisée entre le domaine public et celui-ci.
- par un mur enduit de la même nature que le bâtiment principal d'une hauteur maximale de 1,20m.

#### **Clôture en limites séparatives**

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux bois ou métal, doublé éventuellement d'une haie vive de 2 mètres de hauteur maximum.

### **Les locaux et équipements techniques**

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

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

## **ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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 m<sup>2</sup> (accès et stationnement compris). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m X 5,00 m.

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

- ★ Habitat collectif : 1 place par 80 m<sup>2</sup> de SHON entamée sans que cela soit inférieur à 1 place de stationnement par logement
- ★ Habitat individuel : 2 places par logement + 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> entamée de SHON à partir de 100 m<sup>2</sup> de SHON.
- ★ Bureaux : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de SHON entamée
- ★ Commerces, activités ... : 1 place par 80 m<sup>2</sup> de SHON entamée.

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

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.

## **ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Pour les opérations d'ensemble de plus d'un hectare, des espaces verts communs devront être intégrés au projet et représenter une surface minimale de 5%.

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

## **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.