

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

# **CHAPITRE I : ZONE 1AUE**

## **ZONE 1AUE**

La zone **1AUE** est un secteur à caractère naturel 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 des zones**

Les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs.

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

#### **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 :**

**A cet effet, cela se traduira par un schéma général à l'échelle de la zone 1 AUE sous forme de principes généraux justifiant le parti d'aménagement et de la capacité d'usage des sols.**

##### **Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

##### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

##### **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, sous réserve de la préservation du caractère originel.

3- La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes avec une surface maximale de **20 m<sup>2</sup> d'un seul tenant**. (Un seul bâtiment annexe par parcelle sera toléré.)

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 l'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).

## **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.

#### **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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

## **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 maximum de 8 mètres.

Les bâtiments annexes se feront avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

### **Voies piétonnes**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

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.

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

Les constructions devront être implantées en limite séparative ou avec un retrait de 1 m minimum.

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

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**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et extensions.

Les bâtiments annexes auront une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum.

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

La hauteur maximale autorisée est de 12 m au point le plus haut hors équipements techniques (silos, cheminées ...).

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes dont la hauteur maximum mesurée à l'égout du toit est de 2.50 m.

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

**ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES****► 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 et 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**

En toiture traditionnelle (type ardoise), les toitures devront comporter au minimum 2 versants.

Les toitures terrasses et autres formes contemporaines sont autorisées.

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.

### **FACADES**

La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales (les enduits de teinte très claire, blanche ou de couleur criarde sont à proscrire) à moins d'un projet architectural le justifiant.

#### **► VERANDAS**

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

#### **► CLOTURES**

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

Les clôtures seront composées d'une haie arbustive d'une hauteur maximale de 1.80 m. et pourront être doublées d'un grillage plastifié de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1.20 m.

Les haies monospécifiques de conifères et de lauriers palmés sont interdites.

Les portails et portillons devront avoir une hauteur comparable à celle des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent.

#### **► BATIMENTS ANNEXES**

La construction de bâtiments annexes est autorisée avec une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>. Leurs façades bénéficieront d'un traitement de qualité en bois ou avec des matériaux identiques à ceux employés pour la construction d'habitation.

#### **► 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 cuves seront soit enterrées, soit dans le bâtiment, soit entourées de claustras.

## **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 :

Pour **les habitations :**

⇒ On comptera **2 places** jusqu'à 90 m<sup>2</sup> + 1 place par 40 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER entamée.

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

⇒ On comptera **1 place** banalisée par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER réservée à l'activité.

Dans le cadre d'une **opération d'ensemble et de permis de construire valant division :**

⇒ On comptera au minimum **1 place** de stationnement sur l'espace public pour 2 logements.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SURFACE DE PLANCHER 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.

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

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Pour les constructions nouvelles, 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.