

CHAPITRE III : ZONE 1AUZ

ZONE 1AUZ

La zone **1AUZ** 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.

Cette zone est réservée aux opérations d'aménagement d'ensemble (Zone d'Aménagement Concerté « Bel-Air »).

L'ensemble des règles édictées par le présent chapitre s'appliqueront à chaque terrain issu de la division au titre de l'exception prévue au R. 123-10-1.

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

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

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 1AUZ 2 ainsi que les points suivants.

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.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions, de régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

ARTICLE 1AUZ 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 :

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 m² 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 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).

7- L'urbanisation de la zone devra respecter les indications figurant au Plan de secteur annexé au Règlement. En particulier, aucun regroupement de lots n'est autorisé, ni la construction de plus d'une habitation par lot libre.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ 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.

Dans le secteur 1AUZa, l'accès automobile se fera par l'emprise privative non close figurant dans le Plan de secteur annexé au Règlement.

2 – Voirie :

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés 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 1AUZ 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, gaz, 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 1AUZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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 1AUZ 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, soit avec un retrait maximum de 8 mètres.

81

Les bâtiments annexes se feront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Dans le secteur 1AUZa et pour le cas des abris de jardin, ce recul est porté à 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

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.

Dans le cas de constructions voisines construites 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.

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.

Dans tous les cas :

Quand elles existent, les zones non constructibles figurant dans le Plan de secteur annexé au Règlement doivent être respectées, notamment pour préserver les haies et talus existants.

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

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

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.

Abris de jardin

Dans le secteur 1AUZa, l'implantation des abris de jardin sera autorisée à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Dans tous les cas

Quand elles existent, les zones non constructibles figurant dans le Plan de secteur annexé au Règlement doivent être respectées, notamment pour préserver les haies et talus existants.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUZ 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs 1AUZa et 1AUZc, l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 70% de la surface totale de l'unité foncière dans la limite des articles 12 et 13.

Dans le secteur 1AUZb, l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 80% de la surface totale de l'unité foncière dans la limite des articles 12 et 13.

Sur une unité foncière, l'emprise au sol du bâtiment annexe sera limitée à une surface de 20 m² maximum, sauf si ce bâtiment annexe correspond à un abri de jardin dont l'emprise au sol ne devra pas dépasser 10 m².

ARTICLE 1AUZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes (dont les abris de jardin 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 autorisée ou imposée

ARTICLE 1AUZ 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.

TOITURE

Les toitures, qui comporteront au minimum deux versants, seront de pente égale comprise entre 35° et 55°. Dans ce cas, les couvertures devront être exécutées en ardoise ou dans un matériau de teinte similaire sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle.

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. Afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, dans le cas de toiture en pente, les panneaux solaires autorisés devront être encastrés dans la toiture (une surépaisseur de 3 cm maximum est autorisée).

► **VERANDAS**

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

► **CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si des clôtures sont à réaliser :

- elles devront impérativement être dessinées et décrites dans le Volet Paysager du Permis de Construire.
- elles ne pourront être des haies mono-spécifiques de conifères et de lauriers palmes qui sont interdites, et ce, dans tous les secteurs.
- elles devront être adaptées aux différents secteurs et types d'occupation de la Z.A.C. (habitat individuel, collectifs, intermédiaires, commerces, services, hôtellerie...) selon les règles suivantes :

Secteurs d'habitat individuel (1AUZa) :

Sur voies et emprises publiques :

- Murets de pierres sèches ou de pierres scellées de 1,20 mètre de haut maximum.
- Clôtures lattes de bois de 1,20 mètre de haut maximum accompagnées obligatoirement de végétation : soit doublées d'une haie arbustive, soit plantées de plantes grimpantes.
- Haies arbustives de 1,80 mètre de haut maximum, doublées ou non de grillage plastifié vert sur poteaux en bois de pays les deux de 1,20 mètre de haut maximum et implantés à moins 0,80 mètre de la limite de propriété.
- Dans le cas de terrains en contre-haut des voies (dénivelés générés par la topographie entre cotes voies publiques et cotes terrains) : les talutages sont interdits ; le soutènement sera obligatoirement réalisé à la verticale en maçonnerie de pierres ou en bois debout de section rectangulaire, les rondins étant interdits. Ce dispositif de soutènement pourra être surmonté de végétation : plantes basses ou haie arbustive.
- Les portails et portillons devront avoir une hauteur comparable à celle des clôtures murets ou lattes bois dans lesquelles ils s'inscrivent, et une hauteur de 1,50 mètre maximum dans les clôtures en haie arbustive.

En limites séparatives :

- Talus ou banquettes de 1,00 mètre de haut maximum, obligatoirement plantés de haies arbustives 1,80 mètre de haut maximum.
- Haies arbustives de 1,80 mètre de haut maximum, doublées ou non de grillage plastifié vert sur poteaux en bois de pays les deux 1,20 mètre de haut maximum et implantés sur la limite mitoyenne.
- Dans le cas de dénivelés entre terrains générés par la topographie : le soutènement sera soit réalisé à la verticale en maçonnerie de pierres ou en bois debout de section rectangulaire, les rondins étant interdits, soit réalisé par un talutage planté de végétation de 1,80 mètre de haut maximum.

Secteurs lots groupés (1 AUZb)

Sur voies et emprises publiques :

- Pour ces secteurs on ajoutera aux possibilités indiquées pour l'Habitat individuel, la possibilité de réaliser soit des murs de pierres ou de la même finition que le bâtiment, soit des panneaux en bardage bois à claire-voie, les deux de 1,80 mètre de haut maximum et intégrant des portes d'accès à patios, jardins et abords des constructions quand celles-ci sont prévues en retrait de l'alignement.

Secteurs " entrée urbaine" (1 AUZc)Sur voies et emprises publiques :

- Murets de pierres sèches ou de pierres scellées, de 1,20 mètre de haut maximum, doublés ou non de végétation sous forme d'arbres, d'arbustes bas, ou d'arbustes hauts 1,50 mètre de haut maximum.
- Prolongement de constructions annexes (type local technique, garages séparés des bâtiments, garage à vélos, ...) par des murs de pierres ou de la même finition que le bâtiment annexe prolongé, soit par des panneaux en bardage bois à claire-voie, les deux de 1,80 mètre de haut maximum.
- Dans le cas de terrains en contre-haut des voies (dénivelés générés par la topographie entre cotes voies publiques et cotes terrains) : les talutages sont interdits ; le soutènement sera obligatoirement réalisé à la verticale en maçonnerie de pierres. Ce dispositif de soutènement pourra être surmonté de végétation.
- Les portails et portillons devront avoir une hauteur comparable à celle des clôtures murets dans lesquelles ils s'inscrivent.

En limites séparatives :

- Talus ou banquettes de 1,00 mètre de haut maximum, obligatoirement plantés de haies arbustives 1,80 mètre de haut maximum.
- Haies arbustives de 1,80 mètre de haut maximum, doublées ou non de grillage plastifié vert sur poteaux en bois de pays les deux 1,20 mètre de haut maximum et implantés sur la limite mitoyenne.
- Dans le cas de dénivelés entre terrains générés par la topographie : le soutènement sera soit réalisé à la verticale en maçonnerie de pierres ou en bois debout de section rectangulaire, les rondins étant interdits, soit réalisé par un talutage planté de végétation de 1,80 mètre de haut maximum.

L'ensemble des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sera défini et financé par l'aménageur afin de garantir une homogénéité de traitement.

► BATIMENTS ANNEXES ET ABRIS DE JARDIN

Leurs façades bénéficieront d'un traitement de qualité en bois ou avec des matériaux identiques à ceux employés pour la construction d'habitation et leur couverture devra s'harmoniser avec l'environnement.

► 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.

85

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 1AUZ 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 m² (accès compris et stationnement). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m * 5,00 m.

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

Pour **les habitations** :

Dans le secteur 1AUZa, 3 places de stationnement par logement (dont 2 places de stationnement extérieures, donnant sur la voie publique, réalisées sur l'enclave privative non close du terrain).

Dans le secteur 1AUZb, une place de stationnement extérieure par logement, donnant sur la voie publique, sera réalisée sur l'enclave privative non close du terrain.

Dans le secteur 1AUZc, une place de stationnement extérieure par logement, sera réalisée sur le terrain.

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

-> On comptera **1 place** banalisée par tranche de 15 m² de SURFACE DE PLANCHER réservée à l'activité.

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.

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

ARTICLE 1AUZ 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.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUZ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.