

ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle suffisamment équipée en périphérie où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services compatibles avec des secteurs d'habitat, sont autorisées.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UC, UE, UA et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

La zone 1AUE comprend un sous-secteur de type 1AUEau correspondant aux secteurs non raccordables gravitairement au réseau d'assainissement collectif.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

1.1. Dans les marges de reculement :

Sans objet

1.2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

1.3. Sur l'ensemble de la zone :

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne tenant pas compte des principes d'aménagement déterminés ci-avant.

1.3.1. 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'habitations.

1.3.2. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 § c du Code de l'Urbanisme, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou d'aménagements publics urbains.

ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site:

2.1. Dans les marges de reculement :

Sans objet

2.2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

2.3. Sur l'ensemble de la zone

2.3.1. Condition particulière pour l'urbanisation de la zone 1AUC :

Les constructions pourront être réalisées au coup par coup sous réserve de ne pas compromettre l'accès ultérieur aux parcelles non bâties de l'ensemble de la zone.

2.3.2. Condition particulière pour l'urbanisation des zones 1AUE :

Il sera privilégié sur les zones 1AUE, des opérations d'ensemble type permis d'aménager ou opérations groupées qui devront reprendre les principes énoncés au document des **orientations d'aménagement.**

2.3.3. Condition particulière pour l'urbanisation des zones 1AUEau :

Les constructions pourront être réalisées au coup par coup sous réserve de ne pas compromettre l'accès ultérieur aux parcelles non bâties de l'ensemble de la zone et de reprendre les principes énoncés au document des **orientations d'aménagement.**

2.3.4. Condition particulière pour l'urbanisation de la zone 1AUA :

Les constructions pourront être réalisées au coup par coup sous réserve de ne pas compromettre l'accès ultérieur aux parcelles non bâties de l'ensemble de la zone.

2.3.5. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 sous réserve de l'implantation des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

2.3.6. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux 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.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

3.1.1 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.

3.1.2 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.

3.1.3 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.

3.2 - Voirie

3.2.1 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.

3.2.2 Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2.3. Condition particulière pour l'urbanisation de la zone 1AUC :

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de **6** constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

3.2.4. Condition particulière pour l'urbanisation des zones 1AUE :

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de **7** constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

3.2.5. Condition particulière pour l'urbanisation de la zone 1AUA :

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour dès lors que lesdites voies desservent plus de **2** lots ou de **2** constructions

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - 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.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - 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) sera imposé.

Pour les zones de type 1AUEau, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas envisageable compte tenu de la topographie des lieux.

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

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...).

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules...), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

4.3- Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions annexes du P.L.U.

4.4 - Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution et ces dernières sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AU 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, 7 et 8 du présent règlement.

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

Ces dispositions devront être prise en compte dans tous les cas, notamment :

- lors des divisions de terrain
- du changement de destination d'un bâtiment.
- **dans le cas d'un permis d'aménager, où les règles s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

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

Dans le cas d'un permis d'aménager, les dispositions qui suivent s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

6.1.1. Conditions particulières pour les zones 1AUC

Les constructions principales se feront avec un retrait de **1 m minimum** par rapport à l'alignement des voies, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

6.1.2. Conditions particulières pour les zones 1AUE (y compris pour les zones 1AUEau)

Les constructions se feront en retrait de **3 m minimum** par rapport à l'alignement des voies, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

6.1.3. Conditions particulières pour les zones 1AUA

Les constructions se feront **avec** un retrait de **5 m minimum** par rapport à l'alignement des voies sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts...):

6.2.1. Pour l'ensemble des zones 1AUC:

Les constructions se feront soit à l'alignement soit avec un retrait de **1 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins et espaces verts à créer prévus en emplacements réservés.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

6.2.2. Pour l'ensemble des zones 1AUE, 1AUA :

Les constructions se feront soit à l'alignement soit avec un retrait de **3 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins et espaces verts à créer prévus en emplacements réservés.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

6.3- Règles alternatives pour l'ensemble des zones 1AU :

6.3.1 Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes peuvent être autorisées dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier ou spécifique, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.3.2 Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privé privée par décrochement.

6.4- 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.

6.5- Réseaux d'énergie électrique

6.5.1-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.

6.5.2. Lignes futures - Sans objet.

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

Dans le cas d'un permis d'aménager, les dispositions qui suivent s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.

7.1 - Par rapport aux limites séparatives:

7.1.1. Conditions particulières pour les zones 1AUC :

7.1.1.1 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**.

7.1.1.2. Les bâtiments annexes accolés à la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

7.1.1.3. Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale pourront s'implanter à **1,00 m minimum** de la limite séparative en présence d'une haie ou d'un talus planté existant ou d'un mur.

7.1.2. Conditions particulières pour les zones 1AUE, 1AUA:

7.1.1. 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**.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

7.2 - Implantations différentes pour l'ensemble des zones 1AU:

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

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

Pour les zones 1AUC et 1AUE (y compris 1AUEau), il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

Conditions particulières pour les zones 1AUA:

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagée un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à **5 m**.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur des constructions par rapport aux voies

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

10.2. Hauteur maximale

SECTEUR	1AUC	1AUE	1AUEau	1AUA
Nombre d'étages	R+1+C.A (combles aménagés)	R+C.A (combles aménagés)	R+C.A (combles aménagés)	-----
Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère	-----	-----	-----	y compris des enseignes est de : 10 m

10.2.2- Lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou lorsqu'il s'agira d'une extension ou surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant sera autorisée ou imposée.

10.2.3- Pour les zones 1AUC et 1AUE : La hauteur maximale au faîtage des bâtiments annexes, à l'écart de la construction principale, n'excédera pas **3.50 m**. Il n'existe pas de disposition particulière pour les zones 1AUA.

10.2.4- Pour l'ensemble des zones de type 1AU : Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

Disposition complémentaires pour les zones de type 1AUA

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques lorsque leurs caractéristiques l'imposent (tels que les silos, cheminées.....), sous réserve une bonne intégration dans l'environnement paysager

ARTICLE 1AU - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

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

11.2 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.

11.3 Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

11.5 Les plantations en limites extérieures des secteurs **1AUE n°1 et 1AUE n°2**, seront constituées de haie végétale à l'exception de haie mono-spécifique et haie de conifères type thuyas, cupressus.

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

11.7. D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style 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, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2. Condition particulières pour les zones 1AUE et 1AUC : le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes

- Pour les constructions à usage d'habitation collective :
Une place de stationnement au minimum une place par logement.

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
Deux places de stationnement devront être aménagées sur la propriété **(en plus du garage)**

12.3 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

12.4 – Modalités d'application :

12.4.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.4.2 Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

13.2. Lors de la réalisation de **Permis d'Aménager** ou de permis valant division des espaces libres devront être intégrés au projet.

13.3 Pour la zone 1AUC :

Chaque parcelle recevant une construction à usage d'habitation devra comprendre au minimum **40%** d'espace libre dont **30%** en espace vert (comprenant jardin d'agrément et potager). Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles supportant des constructions à usage d'habitation collective.

Pour le secteur **1AUC n°1**, des plantations sur les limites extérieures de la zone devront être réalisées dans le respect des principes schématisés sur le document des orientations d'aménagement et énoncé à l'article 1 AU 11.4.

13.4 Pour la zone 1AUE :

Chaque parcelle recevant une construction à usage d'habitation devra comprendre au minimum **50%** d'espace libre dont **40%** en espace vert (comprenant jardin d'agrément et potager) Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles supportant des constructions à usage d'habitation collective.

Dans les secteurs **1AUE n°1** et **1AUE n°2**, et **1AUEau (au Sud)** des plantations sur les limites extérieures de la zone devront être réalisées dans le respect des principes schématisés sur le document des orientations d'aménagement et énoncé à l'article 1 AU 11.5.

13.5 Pour la zone 1AUA :

Il n'existe pas de disposition particulière

13.6. Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

13.7. Les haies et plantations d'arbres sur talus classées EBC devront obligatoirement être reconstituée à l'identique.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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