

ZONE 1AUE

La zone 1AUE 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 UE, 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 collectif d'assainissement.

La zone 1AUE est indiquée (a) ou (b), afin de définir les secteurs pour lesquels sont rattachées des dispositions particulières à l'article 1AUE 10.

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

ARTICLE 1AUE 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 :

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, 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 1AUE 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 La construction de bâtiments en bordure de voies équipées lorsque ces constructions ne compromettent pas l'accès ultérieur à l'ensemble de la zone sous réserve des dispositions particulières mentionnées au schéma de l'article 2.

2.3.2 La construction de bâtiments annexes sous réserve des dispositions de l'article 10

2.3.3 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.

2.3.4. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme liés aux constructions, ouvrages et voiries, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

2.3.5. Les constructions et installations directement liées à l'entretien, l'exploitation de la route ou la création de voie nouvelles et pour les travaux liés aux infrastructures routières

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.

2.3.7. - Les constructions, installations, aménagements et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable...)

2.3.8- les affouillements et les exhaussements de sols à condition qu'ils soient rendus nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements ou installations autorisés dans la zone ou des infrastructures routières.

2.3.9 Conditions particulières aux nouvelles opérations

Les nouvelles constructions se feront sous la forme d'opérations d'ensembles. Il sera privilégié sur les zones 1AUE, des opérations d'ensemble type permis d'aménager ou opérations groupées, sauf pour les zones Zone 1AUE(b) n°3, 1AUEau(a) n°3 où les constructions au coup par coup sont autorisées.

L'aménagement des zones 1AUE(b) n°1, 1AUE(b) n°1 bis, 1AUE(b) n°2, 1AUEau(b) n°1, 1AUEau(a) n°2 devra tenir compte des schémas présentés dans les orientations d'aménagement et des dispositions particulières qui s'y rattachent.

Zone 1AUE(b) n°3: Il n'existe pas de condition particulière (les constructions au coup par coup sont autorisées)

Zone 1AUEau(a) n°3 : L'aménagement du secteur devra tenir compte du schéma présenté dans les orientations d'aménagement et des dispositions particulières qui s'y rattachent. Les constructions pourront être réalisées au coup par coup.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUE 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.

3.1.4 Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation ou de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

3.1.5 L'accès au secteur **1AUE(b) n°1** se fera depuis la voie de desserte existante (rue du Douet)

3.1.6 L'accès au secteur **1AUE(b) n°1 bis** se fera depuis la voie de desserte existante (VC 2 – point d'accès figé par le biais de l'emplacement réservé n°35)

3.1.7 L'accès au secteur **1AUE(b) n°2** se fera depuis la voie de desserte existante (VC 2 – point d'accès figé par le biais de l'emplacement réservé n°37)

3.1.8 Il n'existe pas de disposition particulière pour gérer l'accès au secteur **1AUE(b) n°3**.

3.1.9 L'accès au secteur **1AUEau(b) n°1** se fera depuis la voie de desserte existante (rue du Rocher)

3.1.10 L'accès au secteur **1AUEau(a) n°2** se fera depuis le chemin de desserte existant.

3.1.11 L'accès au secteur **1AUEau(a) n°3** se fera depuis les voies de dessertes existantes (RD 89 – avant déviation et RD 289)

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 Lorsque la voie nouvelle dessert moins de **5** constructions ou a une longueur inférieure à 50 m cet aménagement n'est pas exigé.

3.2.4 Les secteurs **1AUE(b) n°1** et **1AUE(b) n°2** devront avoir des cheminements piétons (voir cycliste, voir mixtes), qui rejoindront les liaisons existantes. Les points de naissance des liaisons piétonnes sont précisés au plan des orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AUE 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(a) n°3, 1AUEau (a) n°4 et 1AUEau (a) n°5, l'évacuation pourra se faire par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Ces dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs prévus dans le cadre de la mise en place d'un assainissement collectif, qui pourra être mis en place lors de la réalisation de la zone d'activité de la Fontaine au Jeune.

Pour les zones de type 1AUEau(b) n°1 et 1AUEau (b) n°2, 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...).

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 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, 7 et 8 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 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 1AUE 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

Les constructions se feront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée **ou (et) en retrait de 5 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.2 - Conditions particulières aux nouvelles constructions à usage d'habitation

Dans les zones **1AUEau(a) n°3**, l'implantation des constructions est autorisée au-delà de la marge de recul figurée au plan par une ligne tiretée.

Il n'existe pas de condition particulière pour les autres secteurs **1AUE et 1AUEau**

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

Sans objet

6.4- Règles alternatives

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

6.4.2 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.

6.5- 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.

6.6- Réseaux d'énergie électrique

6.6.1-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.

6.6.2. Lignes futures - Sans objet.

ARTICLE 1AUE 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:

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**.

7.2 - Implantations différentes :

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 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 particulière.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**10.1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

10.2 - Hauteur maximale est indiquée au tableau suivant

SECTEUR	Hauteur maximale à l'égout du toit (ou acrotère) pour les constructions principales	Hauteur maximale au Faîtage pour les constructions principales
1AUE (a) ou 1AUEau (a)	4.60 m	9 m
1AUE (b) ou 1AUEau (b)	7 m	12 m

SECTEUR	Hauteur maximale à l'égout du toit (ou acrotère) pour les constructions annexes	Hauteur maximale au Faîtage pour les constructions annexes
1AUE (a) , 1AUEau (a) , 1AUE (b) et 1AUEau (b)	4.60 m	9 m

10.3 – En tout état de cause, la hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

10.4- 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 1AUE 11 - 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 uniquement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

11.4 Les plantations en limites extérieures des secteurs **1AUEau(b) n°1** seront constituées d'arbres de hauts jets. Les essences locales sont à privilégier.

11.5 Les plantations en limites extérieures du secteur **1AUEau(a) n°2** seront constituées de haie végétale à l'exception 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. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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.

ARTICLE 1AUE 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 lotissement ou de groupes d'habitation, des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

13.3 Chaque parcelle recevant une construction à usage d'habitation devra comprendre au **minimum 30%** d'espace libre dont **20%** en espace vert

13.4 Pour le secteur 1AUE(b) n°3: Les arbres existants seront répertoriés au plan pour assurer leur préservation (art L123-1.7).

13.5. Dans les secteurs **1AUEau(b) n°1** et **1AUEau(a) n°2**, des plantations sur les limites extérieures de la zone devront être réalisées dans le respect du principe schématisé sur le plan des orientations d'aménagement.

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 ou de création de voie ou/et de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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