

## **ZONE 1AUEo**

### **CARACTERE DE LA ZONE 1 AUEo**

La zone 1 AUEo est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération. Cette zone concerne les développements urbains à vocation mixte d'habitat (individuel ou collectif), de commerces, d'équipements et activités de services, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques lorsqu'elles sont prévues, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

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

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 des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

En référence à l'article L123 du Code de l'Urbanisme, le PLU « *doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ... et du programme local de l'habitat* ».

Les opérations d'aménagement de 25 logements et plus (environ 1,25 ha à 1,4 ha) devront prévoir un taux de 21% de logements locatifs sociaux.

Les programmes opérationnels, notamment collectifs, devront donc prévoir une mixité de typologie de logements afin de répondre aux objectifs de diversité de la demande.

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

### **ARTICLE 1AUEo 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

Voir article 5 des dispositions générales.

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

Sans objet.

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

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspects, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, notamment les installations classées soumises à autorisation.

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 défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.

**ARTICLE 1AUEo 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES  
SOUS CONDITIONS**

**Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques d'utilisation du site et sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :**

**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

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

Sans objet.

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

L'aménagement et la restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination à usage d'habitation, ainsi que les extensions sous réserves de la préservation du caractère architectural originel.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes.

L'aménagement et l'extension des constructions à usage de commerces, d'équipements et activités de services, ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour y assurer la direction et la surveillance des établissements existants.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

**Conditions particulières aux nouvelles opérations**

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes, sous réserve des dispositions des articles 3 et 4 :

L'urbanisation de la zone peut se réaliser en plusieurs opérations sous réserve, cumulativement :

- de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles ;
- que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (*réalisation de voiries et réseaux divers*).

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUEo 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.

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

**2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions 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 1AUEo 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) sera imposé.

### **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, sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

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'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE 1AUEo 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE 1AUEo 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Voies publiques ou privées :**

- **Principe :**

↳ 50% au moins de la façade des constructions principales s'implanteront à l'alignement et/ou en retrait de **6 m maximum**, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan. Le reste de la construction peut s'implanter au-delà de 6m.

**Exception** : pour les constructions principales localisées au nord d'une voie majoritairement orientée est-ouest (existante ou à créer), l'implantation est libre de manière à préserver l'ensoleillement des terrains donnant sur la voie.

☞ Les constructions secondaires et les bâtiments annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m, à compter de cet alignement ;

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

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

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 celle-ci doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 3 m.

#### Implantations différentes:

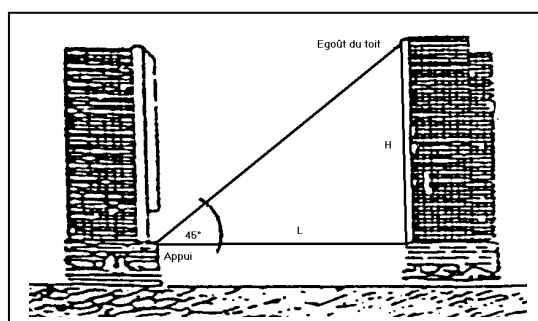
Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

### ARTICLE 1AUEo 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Dans le cas des façades en vis à vis, si l'une d'entre elles, au moins, possède des baies éclairant des pièces principales d'habitation, les constructions en vis à vis doivent être implantées de manière à ce que la distance, mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis à vis, ne soit pas inférieure à la différence de niveau entre ces deux points (appui - égout du toit), sans être inférieure à 9 m ( $L \geq H$  avec minimum 9 m).



Cette règle ne vaut que lorsqu'il s'agit de bâtiments non contigus à ceux existant.

2. Si les constructions ont une autre affectation que l'habitation (*bureaux, commerces,...*) ce minimum peut être ramené à 4 m.

3. Dans les autres cas (pignons aveugles, bâtiments annexes à une habitation, bâtiments annexes entre eux...), à moins que les bâtiments soient jointifs, la distance entre les façades de tous les bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 m.

## **ARTICLE 1AUEo 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations, à l'exception des garages, est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 1AUEo 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :**

Sous réserve des dispositions spéciales figurant au zonage, la hauteur du volume principal des constructions sur rue, mesurée au sommet de la façade, ne devra pas excéder 9m.

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

Au-delà de la limite susvisée, le volume de la toiture, la hauteur des faîtages, le nombre et le pourcentage des pentes la composant, devront être traitées en harmonie avec les toits environnants

Tout projet nouveau devra s'harmoniser au tissu urbain existant, ainsi la hauteur des constructions pourra être imposée en prolongement des immeubles voisins.

Lorsque les voies sont en pente, les façades sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

### **2 - Hauteur différente :**

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

- Les dispositions du 1 de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, ainsi qu'aux projets particuliers d'une grande richesse architecturale.

- Les dispositions du 1 de cet article peuvent ne pas s'appliquer en cas de reconstruction après sinistre.

### **3 - Hauteur des bâtiments annexes :**

La hauteur totale des bâtiments annexes ne pourra excéder 4.50 m (*hauteur maximale au faîtage*).

## **ARTICLE 1AUEo 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

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

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.

*Modification n°7 du 28/03/2013 - Modification n°8 du 17-09-2015*

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration. Il sera alors possible de déroger aux dispositions particulières de l'article 11.

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

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

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.

Une attention particulière sera apportée aux bâtiments annexes en ce qui concerne leur aspect extérieur afin qu'ils s'intègrent parfaitement à leur environnement. Il faut privilégier les matériaux utilisés pour la construction principale.

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

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (accès et stationnement).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

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.

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

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

**1 - Pour les habitations collectives** : Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par logement. Une

certaines proportions de ces places pourront être imposées en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

**2 - Constructions à usage d'habitation individuelle :** Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris).

Exception : le nombre de place obligatoire peut être réduit si tout ou partie du stationnement obligatoire est réalisé dans une aire de stationnement publique ou collective distante de moins de 50 mètres du logement considéré.

**3 - Pour les constructions à usage de bureau et activités de service (y compris bâtiments publics) :** Une place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

#### **4 - Constructions à usage commercial**

- Pour les commerces courants dits de proximité, dont la surface de plancher reste inférieure à 100 m<sup>2</sup>, il ne sera exigé aucune place de stationnement.

- Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et jusqu'à 400 m<sup>2</sup>, quelle que soit la nature du commerce, il sera exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- De 401 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- De 1 000 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Au-delà de 5 000 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.

- Une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **6 - Etablissements d'enseignement.**

Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré.

Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

#### **7 - Constructions destinées à d'autres usages.**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes,... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.



Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

### **8 - Modalités d'application.**

En cas d'impossibilité architectural ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également 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 L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

## **ARTICLE 1AUEo 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de **30%** par rapport à la surface de la parcelle.

Les lotissements et opérations groupées d'une superficie supérieure à un hectare devront également intégrer des espaces libres communs (*jeux, plantations,...*) à leur projet. Ils représenteront **10 %** de la superficie du lotissement. Ils seront constitués par des ensembles d'au moins **1000 m<sup>2</sup>** d'un **seul tenant**.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUEo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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