

ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone naturelle suffisamment équipée en périphérie où est prévue, à court terme, l'extension de l'agglomération. Cette zone délimite les espaces dont la vocation principale sera l'accueil d'habitat. Cependant, la mixité de fonction y est encouragée ; en effet, outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat, sont autorisées.

Des constructions pourront y être réalisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

ARTICLE 1AUE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

L'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole et forestier,

Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une période supérieur à 3 mois, les campings,

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments du Paysage à Protéger » au sens de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation est interdite en dehors des cas mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 1AUE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans les orientations d'aménagement.

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risque ou de nuisance incompatibles avec celle-ci.

Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement de la future zone.

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments du Paysage à Protéger » au sens de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés :

- . les cheminements de nature perméable ou végétalisé,
- . les clôtures et haies vives,
- . les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des équipements d'infrastructure ou à la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Dans les groupements d'au moins 4 habitations, les voies nouvelles à créer en impasse et de plus de 20 mètres doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les chemins piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les chemins piétonniers existants (le cas échéant).

Les accès directs des constructions sur la voie communale n° 104 et sur la route départementale n° 24 sont interdits.

➔ **Pour la desserte en voirie des zones 1AU (sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été établies), le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs, et devront être respectés dans l'esprit.**

ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICSAlimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait de 1 mètre maximum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Les bâtiments annexes nouveaux devront être implantés :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à 1 mètre minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Elle ne pourra excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, sous-sol non compris.

La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 5 mètres au faitage ou 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, sauf cas particulier d'une grande richesse architecturale¹, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Volumétrie générale :

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Matériaux apparents et couleurs :

Les toitures bi-pente devront avoir l'aspect de l'ardoise et seront constituées d'une pente comprise entre 40° et 50°.

Les toitures terrasses, les toitures végétalisées, les vérandas et les panneaux solaires sont autorisés.

La couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite.

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.

Extension et annexes :

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux : soit dans les mêmes matériaux, soit en bardage bois.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes.

Les clôtures :

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. Les haies vives seront composées d'essences locales² mélangées et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures sur rue ne devront pas dépasser 1,50 mètres de hauteur et les autres clôtures 2 mètres de hauteur.

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il sera demandé 2 places de stationnement par logement, auxquelles s'ajoutera, dans les opérations d'ensemble, 1 place pour deux logements sur l'espace public

ARTICLE 1AUE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aménageurs devront réaliser une surface globale d'espaces communs (voirie, espaces publics, espaces plantés) d'un pourcentage minimum de 35 % de la surface globale de l'opération.

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

¹ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

² A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp* ...