

## CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

*La zone 1AUE correspond à un secteur qui a un caractère naturel, peu bâti, destiné à recevoir une extension urbaine à dominante économique, compatible avec la proximité des quartiers d'habitat.*

*La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.*

*Le règlement de la zone définit en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés.*

*La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

### Article 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUE 2,
- les constructions destinées au commerce,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de **se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU** pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions.

### Article 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUE :

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol seront délivrées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitat à **condition** (toutes les conditions ci-après doivent être réunies) :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou équipements de la zone,

- qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité,
- que la surface de plancher n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à **condition** :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols à **condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de **se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU** pour connaître les dispositions applicables en matière d'autorisations et de prescriptions

En-delà des zones à risques délimitées dans le plan de zonage par des trames de couleur, les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins font l'objet de prescriptions spécifiques. Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25000<sup>ème</sup> ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>,
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

### **Article 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Voirie :**

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

#### **Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;

- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **Article 1AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

##### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

##### **Electricité et autres réseaux secs :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

##### **Assainissement :**

###### ***Eaux usées***

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

###### ***Eaux pluviales***

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
  2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
  3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet

dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

#### **Coefficient d'imperméabilisation**

- Pour les constructions nouvelles, le coefficient d'imperméabilisation (rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du tènement) ne doit pas dépasser 50%.

#### **Article 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

#### **Article 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

##### **Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :
  - 15 mètres par rapport l'axe de la RD,
  - 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.

##### **Dispositions particulières :**

- Des dispositions différentes sont admises :
  - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
  - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

#### **Article 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

##### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

##### **Dispositions générales :**

- Les constructions sont autorisées en limite séparative ;

- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

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

---

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 5 mètres, mesurée en tout point des constructions.

#### **Article 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

#### **Article 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

##### **Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11 mètres à l'égout de toiture.

##### **Dispositions particulières :**

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

#### **Article 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME**

---

##### **Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :**

- Implantation dans la pente :
  - La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

*Illustration*



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- Implantation dans l'environnement bâti :
  - Les constructions bioclimatiques présentant une haute performance énergétique (HPE) sont encouragées.

- Volumes :
  - Les petits volumes sont à traiter avec simplicité ;
  - Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes et du traitement des façades.
- Toitures :
  - Les toitures terrasses sont autorisées. Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, les toitures terrasses végétalisées sont encouragées ;
  - Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, sauf s'il est traité sous la forme d'un volume architectural en cohérence avec l'architecture globale de la construction.
- Façades :
  - Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone ;
  - L'emploi brut de matériaux est autorisé, à condition que sa mise en œuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
- Clôtures :
  - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m ;
  - Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
    - soit d'un système à claire voie,
    - soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 m,
    - soit des haies qui seront d'espèces variées et qui devront respecter les règles fixées par le code civil (les haies n'excédant pas 2m de hauteur doivent être plantées à une distance minimale de 0,50m de l'alignement) ;
- Panneaux solaires :
  - Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
  - Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
  - Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique ;
  - S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Autres éléments techniques :
  - Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
  - Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

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

---

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé au minimum 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve) ;
- Pour les constructions à usage industriel, il est exigé au minimum 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités diverses (professions libérales,...), il est exigé au minimum 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Le nombre de places est arrondi à la tranche supérieure (par exemple, pour une construction à usage artisanal de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé 4 places).

### **Article 1AUE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

#### **Espaces libres :**

- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales.

#### **Plantations :**

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents ;
- Les essences locales seront privilégiées ;
- Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup>. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.

### **Article 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.