

ZONE 1AUZ

La zone 1AUZ est une zone naturelle suffisamment équipée en pourtour 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.

Cette zone est réservée aux opérations d'aménagement d'ensemble (Zone d'Aménagement Concerté « Les Cerisiers / Le Plessis »).

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 sont autorisés.

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 correspondant aux particularités prévues par le présent règlement.

Elle comprend les secteurs qui correspondent aux espaces réservés à l'habitat, aux équipements collectifs d'accompagnement et aux activités et services de proximité dès lors qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 1AUZ 2 ainsi que les points suivants.

1 Dans les marges de reculement

Sans objet

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3 Sur l'ensemble de la zone :

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'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions, de régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

Les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs.

Aucun regroupement de lots n'est autorisé, ni la construction de plus d'une habitation par lot libre.

ARTICLE 1AUZ 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des dispositions générales.

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz,...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

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.

La construction d'habitations dès lors qu'elles sont réalisées dans le cadre d'un schéma élaboré dans les orientations particulières d'aménagement de chaque zone.

La restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes.

Les constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance et leur aspect, soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du code de l'urbanisme, liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

L'urbanisation de la zone devra se conformer aux règles des Plans de secteur annexés au règlement du P.L.U. qui, quand elles existent, se substituent aux règles écrites.

La zone 1AUZ sur le secteur « Les Cerisiers » pourra être urbanisée au fur et à mesure de l'avancement des voies et ou des réseaux

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ 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

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.

Dans le secteur 1AUZa, l'accès automobile aux lots libres se fera par l'emprise privative non close figurant dans le Plan de secteur annexé au Règlement.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées 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.

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

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

ARTICLE 1AUZ 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 terrain est situé en contrebas du réseau collectif d’assainissement existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) est imposé.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l’écoulement des eaux pluviales que ce soit : en s’opposant au ruissellement naturel ou en s’écoulant vers un terrain voisin.

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...).

3 Réseaux divers :

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

L’enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé.

ARTICLE 1AUZ 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

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

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Dans les secteurs 1AUZa et 1AUZb, les constructions se feront à l’alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum. De plus, sur le site du Plessis, la façade principale devra respecter un retrait maximal conforme au Plan de secteur annexé au Présent Règlement du P.L.U.

~~Dans le secteur 1AUZc, les constructions se feront à l’alignement.~~

2 Voies piétonnes

Les constructions se feront à l’alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

3 Autres emprises publiques (parcs, espace boisé, ...)

Les constructions se feront à l’alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas de constructions voisines construites selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d’une construction voisine afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l’emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l’implantation initiale.

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 Réseaux d’énergie électrique

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.

7 Canalisation d’adduction d’eau potable ou d’assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d’eau potable ou d’assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l’avis du service gestionnaire.

8 Dans tous les cas

Les zones non constructibles figurant dans le Plan de secteur annexé au Règlement doivent être respectées, notamment pour préserver les haies et talus existants.

ARTICLE 1AUZ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives

L’implantation des constructions se fera en limite et /ou avec un retrait de 1 m minimum.

2 Implantations différentes:

Dans le cas de constructions voisines construites selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement d’une construction voisine afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s’effectuer sur l’implantation initiale même si elle ne respecte pas la règle.

3 Abris de jardin

Dans le secteur 1AUZa, l’implantation des abris de jardin devra respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

4 Dans tous les cas

Les zones non constructibles figurant dans le Plan de secteur annexé au Règlement doivent être respectées, notamment pour préserver les haies et talus existants.

ARTICLE 1AUZ 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 1AUZ 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 Emprise au sol des constructions

Dans le secteur 1AUZa, l’ensemble des constructions y compris des bâtiments annexes ne devra pas dépasser 60% de la surface totale de l’unité foncière, dans la limite des articles 12 et 13.

Dans les secteurs 1AUZb ~~et 1AUZe~~, l’ensemble des constructions y compris des bâtiments annexes ne devra pas dépasser 80% de la surface totale de l’unité foncière, dans la limite des articles 12 et 13.

2 Abris de jardin

Sur une unité foncière, l’emprise au sol des abris de jardin ne devra pas dépasser 12 m².

ARTICLE 1AUZ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf indication contraire, les hauteurs fixées ci-dessous sont comptées à partir du sol naturel.

1 Hauteur maximale :

La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne pourra excéder RDC+1+combles ou attique au maximum.

Lorsque la construction s’implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d’un des immeubles riverains pourra être autorisée ou imposée.

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

2 Hauteur à l’égout du toit :

Sur le site du Plessis (secteurs 1AUZa et 1AUZb), la hauteur minimale à l’égout du toit ou à l’acrotère de toute nouvelle construction (hors annexe) ne pourra être inférieure à 3 mètres.

3 Hauteur des abris de jardin

La hauteur maximale des abris de jardin ne devra pas dépasser 3 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUZ 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s’inscrit.

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.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La couleur blanche est interdite.

Les toitures : le volume principal de la construction respectera le sens de faîtage principal défini aux Plans de secteur annexé au présent Règlement du P.L.U. [quand cette mention figure au Plan de secteur.](#)

Afin de favoriser la production d’énergie solaire ou d’eau chaude solaire, les panneaux solaires autorisés seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire. En particulier, dans le cas de toiture en

penne, les panneaux devront être encastrés dans la toiture (une surépaisseur de 3 cm maximum est autorisée). Les fonds et cornières doivent être de couleur noire, de forme simple de type rectangulaire.

Les cuves de récupération des eaux pluviales seront enterrées et adaptées à la topographie du terrain naturel.

Les abris de jardin devront ~~respecter un plan rectangulaire avec un sens de faitage dans le sens de la plus grande longueur, et ils seront réalisés en bardage bois vertical, avec une couverture qui devra~~ s’harmoniser avec l’architecture environnante.

Les clôtures seront d’un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les murs de clôture de toute nature sont interdits :

- Dans le cas de clôture, le projet détaillé des clôtures devra être intégré dans le volet paysager du permis de construire.
- Les talus plantés seront mis en œuvre pour soutenir les dénivelés de terrain.

Clôtures sur voies et emprises publiques :

L’ensemble des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sera défini par l’aménageur afin de garantir une homogénéité de traitement, et sera à sa charge.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de clôtures :

- La clôture sera constituée d’une haie arbustive dont la hauteur sera limitée à 1,50 m en façade sur voies et emprises publiques. Elle sera plantée à l’intérieur des lots à 0,50 m minimum de la limite de propriété.
Cette haie pourra être doublée (à l’intérieur du lot) d’un grillage simple torsion, ~~vert,~~ d’une hauteur maximale de 1,20 m et implanté à 0,80 m maximum de la limite de propriété.
- Le grillage pourra être supprimé. Dans ce cas, les plantations seront maintenues selon le même principe.
- Le choix des essences se réfèrera à la typologie des haies (Voir les Orientations particulières d’aménagement du P.L.U.).
- Des portails ou portillons de 1 mètre de hauteur maximum ouvrant sur les espaces verts communs ainsi que le long des voies et cheminements doux sont autorisés.
Ces portails ou portillons seront constituées de matériaux simples et robustes de forme simple ~~et réalisés en métal ou bois.~~

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures ne sont pas obligatoires sauf autour des abris de jardin.

Dans le cas de clôtures :

- Les clôtures seront constituées d'un grillage ~~vert~~ facultatif, fixé sur poteaux métalliques ~~verts~~, d'une hauteur de 1 mètre maximum, doublé d'une haie vive végétale.
- Le choix des essences se réfèrera à la typologie des haies (Voir les Orientations particulières d'aménagement du P.L.U.). Des plantes grimpantes pourront aussi courir sur le grillage.
- Entre deux enclaves privatives non closes, et en limites séparatives, des plantations d'une hauteur maximum de 0,80 mètre pourront être implantées. Tout autre type de clôture est interdit, en particulier les grillages.

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

Les haies monospécifiques seront exclues, une haie végétative pourra être implantée avec des essences locales diversifiées (Voir les Orientations particulières d'aménagement du P.L.U.).

SUR LE SITE DU PLESSIS ET SUR LE LOT 5 DU SITE DES CERISIERS :

Les règles de l'article 1AUZ 11 qui suivent viennent s'ajouter (ou dans le cas de contradiction, se substituer) aux règles du présent article.

Volume

Dispositions propres au volume principal

Les constructions devront présenter un corps principal de plan rectangulaire affirmé (rapport d'au moins 1x1,4).

Le corps principal devra avoir un pignon d'une largeur maximale de 8 mètres, des extensions pourront le prolonger.

Les volumes secondaires (2 pans de toiture) et les appentis*, en extension du volume principal devront présenter en plan une largeur minimale de 2 mètres.

Les volumes secondaires présenteront un faîtage et un égout du toit à au moins de 30 cm minimum de ceux du volume principal et une largeur maximale de 6 mètres.

Les appentis* présenteront un faîtage en dessous de l'égout du toit du volume principal ou en continuité de sa toiture et comporter une pente différente.

Les volumes mono pente auront une profondeur maximale de 4 mètres.

Appentis : volume ne comportant qu'un seul pan de toiture*

Dispositions applicables à toutes toitures à 2 versants

Elles seront avec une pente entre 40° et 45° pour les volumes principaux et inférieures à 35° pour les volumes secondaires hors vérandas et appentis.

Dispositions applicables à toutes toitures

Toute cheminée en pignon sera positionnée dans l'axe du faîtage et traitée avec le même matériau que le corps principal ou enduites dans la même couleur.

Façades

Les matériaux d'aspect brique creuse ou parpaing ne pourront être laissés apparents.

Teintes

Enduits et peinture sur façade :

Les enduits devront reprendre les tonalités des /bâtiments pierres ou terre et présenteront des teintes grises ocrés foncés (PRB Franche-Comté, Cévennes, bocage vendéen, vallée de Sèvres, Plaine de Luçon par exemple).

Des éléments tels que : soubassement, entre fenêtre, panneaux ponctuels ... Peuvent être de ton plus soutenu.

Couleurs des menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets et volets roulants) seront en bois ou en aluminium et peints de couleurs pastels ou sombres (noir, anthracite, gris ou bleu canon, vert sombre, brun sombre, bordeaux sombre, ...).

La porte de garage et les volets (volets roulants compris) seront de même coloris que les menuiseries ou de couleur plus sombre.

Ouvertures :

Les ouvertures circulaires, losangées, ou posées sur l'angle seront proscrites.

Pour le volume principal, hormis la porte de garage et les baies intégrées à une structure bois (bardages), les ouvertures seront d'une largeur maximale de 1,80 m et de proportion verticale

Les ouvertures de façade feront apparaître leur linteau, qui sera en bois ou à défaut en enduit.

Vérandas

Ces ouvrages, s'ils sont réalisés, seront traités comme des jardins d'hiver, couverts sur le dessus par un toit en pente (inférieur à 35 degrés) en zinc ou en ardoise.

Abords.

Les boîtiers et coffrets techniques, ainsi que les boîtes aux lettres seront peints dans une teinte sombre et obligatoirement intégrés à un élément d'architecture d'une hauteur de 80 cm maximum ou à un massif de végétaux buissonnants.

Essences recommandées : voir liste annexée aux Orientations d'aménagement du P.L.U.

Clôtures.

Les murs-bahuts sont interdits, sauf sur une longueur maximum de 1m50 et à condition qu'ils intègrent l'ensemble des boîtiers et coffrets techniques.

ARTICLE 1AUZ 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dans le secteur 1AUZa, deux places de stationnement extérieures, donnant sur la voie publique, seront réalisées sur l'enclave privative non close du terrain.

Dans le secteur 1AUZb, une place de stationnement extérieure, donnant sur la voie publique, sera réalisée sur l'enclave privative non close du terrain.

~~Dans le secteur 1AUZc, une place de stationnement donnant sur la voie publique, sera réalisée sur le terrain.~~

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Dans le cas d'une opération de type lotissement, le constructeur devra intégrer un parking pour accueillir les visiteurs, un stationnement pour les extérieurs sera donc à créer.

Toutefois, et dans tous les cas, si un Plan de secteur annexé au Règlement vient couvrir le projet, les places de stationnement visiteurs à réaliser sont celles figurant dans ce plan en substitution de la règle écrite.

Le stationnement de caravanes et/ou de camping-car doit s'organiser à l'intérieur du lot et non sur l'espace public.

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.

ARTICLE 1AUZ 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts privatifs dont la surface minimale ne pourra être inférieure, en pourcentage de la surface de la parcelle à 20%.

Dans le secteur 1AUZa, pour le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50 % de leur surface.

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager adapté à leur environnement.

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L. 310-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les arbres, haies, bois, taillis d'intérêt paysager repérés aux plans devront être conservés, des trouées pourront être effectuées pour le passage de la voirie ou de l'assainissement.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.