

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUG

□ CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUG est une zone urbaine insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate, mais dont l'urbanisation est permise dans les conditions fixées au règlement. Elle est destinée à l'accueil d'un habitat à dominante individuelle, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec la proximité d'habitations.

Elle comporte 3 secteurs :

- Le secteur 1 AUG où l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des viabilités nécessaires et au respect d'un aménagement cohérent de la zone,
- Le secteur 2 AUG où l'urbanisation est possible dans le cadre d'opérations portant sur une superficie minimale de 4000m² comportant au moins 5 lots,
- Le secteur 3 AUG qui doit faire l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone.

Les sous secteurs 1AUG*, 2AUG* et 3AUG* correspondent au secteur Sud-Est de « La Vaye » qui fait l'objet d'une fiche d'orientations d'aménagement (pièce 2.2 du PLU).

L'opération d'aménagement portant sur les sous secteurs 2AUG* et 3AUG* devra permettre la réalisation d'un programme intégrant un minimum de 30% de logements sociaux.

Les abords de la RN 9, de la RD 2 et du boulevard Jean Moulin sont concernés par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique.

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

□ RAPPELS

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :

- des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
- des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :

- des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
- des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager

- de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.

Les nouvelles constructions doivent respecter les règles parasismiques françaises.

- **ARTICLE 1 - ZONE AUG - SONT INTERDITS**

- Toutes les occupations et utilisations des sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone AUG.

- **ARTICLE 2 - ZONE AUG - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sous réserve que:

- Dans les secteurs 1AUG et 1AUG* :

- le financement des équipements nécessaires soit assuré
- les constructions ou aménagements envisagés ne compromettent pas un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

- Dans les secteurs 2AUG et 2AUG* :

- l'opération porte sur une superficie minimale de 4000m² comportant au moins 5 lots
- les constructions ou aménagements envisagés ne compromettent pas un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Toutefois, si à la suite d'opérations réalisées conformément au règlement la superficie résiduelle est inférieure à 4000m², une opération pourra être autorisée dans la mesure où elle porte sur l'ensemble des terrains restants.

- Dans les secteurs 3AUG et 3AUG* :

- l'opération porte sur la totalité de la zone.

De plus :

- Dans les secteurs 2AUG* et 3AUG* l'opération devra permettre la réalisation d'un programme intégrant un minimum de 30% de logements sociaux.
- Dans les secteurs 1AUG, 1AUG*, 2AUG et 3AUG toute opération permettant la création d'au moins 5 logements devra intégrer un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Si ces conditions sont respectées les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées:

- Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements de constructions existantes à usage d'habitation, d'équipement public, d'activité artisanale compatible avec la vocation habitat, de bureau, de service.
- Les abris de jardin dans la limite de 12m²
- Les aménagements, extensions et constructions nouvelles de commerces à condition que leur surface de vente n'excède pas 300 m².

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...). Elles ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et excavations des sols, liés et nécessaires à la réalisation de constructions ou d'installations autorisées.

● **ARTICLE 3 - ZONE AUG - ACCES ET VOIRIE**

ACCÈS

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.
- Elles devront avoir une largeur au moins égale à 3,50 m.

● **ARTICLE 4 - ZONE AUG - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les travaux de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissements EU, électrique, gaz, télécommunication et télévision devront emprunter des fouilles communes et être placés dans une même traversée de voirie.

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement EU. Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public dès qu'il existera.
- Les eaux pluviales feront l'objet d'une rétention à la parcelle. Le projet devra intégrer:
 - Un dispositif de stockage de capacité correspondant à 30litres par m² imperméabilisé.
 - Un dispositif de stockage permettant l'arrosage des jardins.

La zone 3AUG* le projet devra intégrer un dispositif de rétention permettant de limiter fortement le débit en sortie d'opération.

ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés

● **ARTICLE 5 - ZONE AUG - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

● **ARTICLE 6 - ZONE AUG - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

RECU

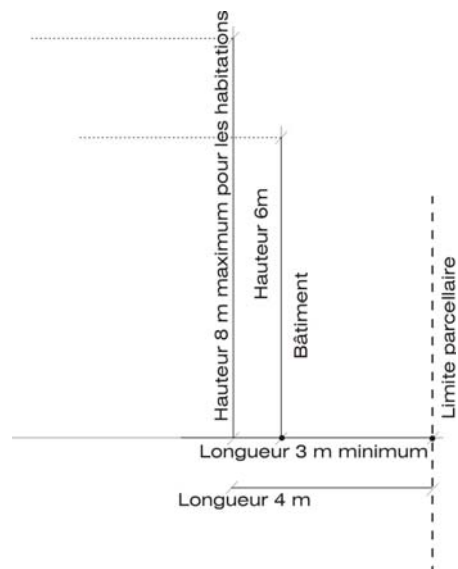
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.
- Les piscines respecteront une marge de recul minimale de 5 mètres calculés au bord vertical du bassin.
- Ce retrait peut être ramené à 3 m le long des voies piétonnes.
- Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - Dans le cas de constructions ne répondant pas à la règle ; dans ce cas les extensions pourront être autorisées à condition de ne pas réduire le recul existant ;
 - Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, l'implantation des constructions est libre le long des voies internes sous réserve d'un aménagement cohérent de la zone.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

NIVELLEMENT

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite des voies publiques ou privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

● **ARTICLE 7 - ZONE AUG - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 inférieure à 3 mètres.



- Les piscines respecteront une marge de recul minimale de 3 mètres calculés au bord vertical du bassin.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

● **ARTICLE 8 - ZONE AUG - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Implantation libre.

● **ARTICLE 9 - ZONE AUG - EMPRISE AU SOL**

→ Il n'est pas fixé de règles particulières.

● **ARTICLE 10 - ZONE AUG - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

→ La hauteur d'une construction est mesurée, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

→ La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder :

- 8 m en zone 1AUG, 1AUG*, 2AUG, 2AUG* et 3AUG
- 12m et R+2 en zone 3AUG* et 1AUG*

→ Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dans la limite de 2,5m

→ La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 3m

→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE 11 - ZONE AUG - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

RÈGLES GÉNÉRALES :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Les toitures

- Les couvertures seront autorisées en tuiles de teinte rouge sur des toitures à faible pente.
- Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que sur des annexes de petites dimensions exception faite en zone 1AUG*, 2AUG* et 3AUG* où elles sont autorisées sans limite de superficie.
- Les toitures végétales pourront être autorisées.
- Toutefois, les toitures pourront être traitées librement :
 - pour les vérandas ne dépassant pas 25m² ;
 - en cas de réhabilitation d'un bâtiment à usage d'habitation existant ne répondant pas à la règle pour permettre la réfection à l'identique (à l'exception de la tôle ondulée qui est interdite sur les habitations et leurs annexes) ;
 - en cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation existant ne répondant pas à la règle pour assurer la cohérence architecturale (à l'exception de la tôle ondulée qui est interdite sur les habitations et leurs annexes) ;
 - pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Les façades

- Les couleurs des façades, des portails et des volets devront respecter la palette chromatique annexée au présent règlement.

Les clôtures

- Exception faite des sous secteurs 1AUG*, 2AUG* et 3AUG*, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m. Cependant une hauteur supérieure sera autorisée dans la limite de 6m dans le cas où le mur de clôture est aussi un mur de soutènement.
- Ces clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, de dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Dans les sous secteurs 1AUG*, 2AUG* et 3AUG* elles seront constituées d'une grille d'une hauteur maximale de 1,20m doublée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,50m.

Les abris de jardin

- Ils seront soit enduit, soit d'aspect bois.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE 12 - ZONE AUG - STATIONNEMENT**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

- En zone AUG exception faite des sous secteurs 2AUG* et 3AUG*, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logements ;
- Dans les sous secteurs 2AUG* et 3AUG*, il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement répartis librement au cœur de l'opération.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface.
- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé une place pour 20 m² de surface hors œuvre nette.

● **ARTICLE 13 - ZONE AUG - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, les arbres pouvant être répartis librement.
- Pour les opérations portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000m², 10% au moins de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente et de jeux d'enfants.

En zone 2AUG* et 3AUG* ces 10% peuvent être répartis librement sur la superficie représentée par les 2 zones.

- Dans les sous-secteurs 3AUG* et 1AUG*, la marge de recul prévue le long de la RD2 et du giratoire devra faire l'objet d'un traitement paysager soigné. En aucun cas :
 - les stationnements ne pourront y être aménagés ;
 - les abris de jardin ne pourront y être implantés.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE 14 - ZONE AUG - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le COS applicable en zone AUG est égal à 0,35.
- Il est porté à 0,40 en zone 1AUG*, 2AUG* et 3AUG*.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.