

ZONE 1AUC

La zone 1AUC est une zone naturelle suffisamment équipée en périphérie où est prévue à court terme l'extension du centre bourg sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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 identique à celui de la zone UC, et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

La zone 1AUC comprend deux sous secteurs : 1AUCa et 1AUCb auxquels seront rattachés des dispositions particulières aux articles 1AUC 2, 1AUC 3, 1AUC 6, 1AUC 10 et 1AUC 13.

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

ARTICLE 1AUC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1.1. Dans les marges de reculement :

Sans objet

1.2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

1.3. Sur l'ensemble de la zone :

1.3.1 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.

1.3.2. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

ARTICLE 1AUC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site:

2.1. Dans les marges de reculement :

Sans objet

2.2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

2.3. Sur l'ensemble de la zone :

2.3.1. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et 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.

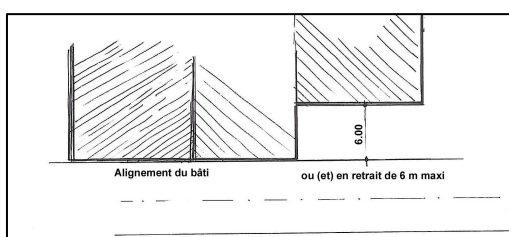
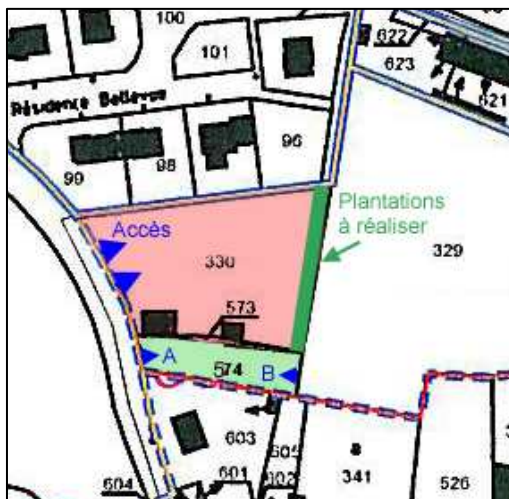
2.3.2. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

2.3.3. Les espaces de stationnements ouverts au public.

2.3.4. Conditions particulières aux nouvelles opérations

Les constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol devront tenir compte des principes d'aménagement déterminés ci-après.

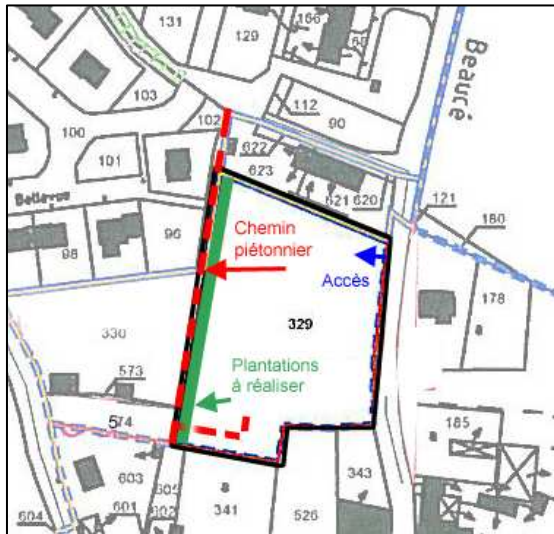
Secteur 1AUCa : L'aménagement du secteur devra respecter le schéma de principe ci-dessous.



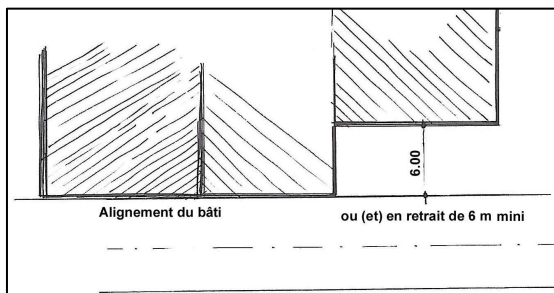
- Les accès au secteur **1AUCa** se feront depuis le chemin rural (du bourg à la Chérinne - les points d'accès ne sont pas figés) ou (et) par l'emplacement réservé n°34.
- L'implantation du bâti se fera à **l'alignement ou (et) en retrait de 3m minimum** avec un recul de **6m maximum** par rapport à la voie communale.
- Plantations comme indiquée au schéma
- Un espace vert suffisant sera maintenu, afin d'anticiper la création d'un chemin piétonnier entre les points **A** et **B** pouvant évoluer si besoin en voie de desserte pour le cœur d'îlot (emplacement réservé n°34)

(le nombre d'accès ▲ est figuratif)

Secteur 1AUCb : L'aménagement du secteur devra respecter le schéma de principe ci dessous.



- L'accès au secteur 1AUCb se fera depuis la voie communale en direction de Fleurigné pour assurer la desserte.
- Plantations à réaliser comme indiquée au schéma
- L'implantation du bâti se fera à **l'alignement ou (et) en retrait de 6 m minimum** par rapport à la voie communale.
- Les chemins piétonniers créés rejoindront les liaisons existantes ou projetées



SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1. 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.

3.1.2. 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.

3.1.3. 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.

3.1.4. Les accès à la zone **1AUCa** se feront depuis le chemin rural (du bourg à la Chérinne) **ou (et)** par l'emplacement réservé **n°34** .

3.1.5. L'accès à la zone **1AUCb** se fera depuis la voie communale existante en direction de Fleurigné. L'emplacement réservé **n°34** pourra être utilisé (espace vert et création d'un chemin piétonnier pouvant évoluer en voie de desserte).

3.2 - Voirie

3.2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés 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.

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

3.2.3 Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

3.2.4 L'ensemble du secteur **1AUC** devra avoir des cheminements piétons (voir cycliste, voir mixtes), qui rejoindront les liaisons existantes.

ARTICLE 1AUC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - 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.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - 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.

4.2.2 - 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.

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...).

4.3- Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

4.4 - Réseaux divers :

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution et ces dernières sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUC 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prise en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée **ou (et) en retrait minimum de 3.00** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.1.1 Pour le secteur Ouest de la zone **1AUCa**, les constructions se feront à l'alignement de la voie ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou (et) en retrait de **6 m maximum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.1.2 Pour le secteur Est de la zone **1AUCb**, les constructions se feront à l'alignement de la voie ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou (et) en retrait de **6 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.2 -Autres emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter en limite ou (et) en retrait minimum de **3 m**.

6.3 - Règles alternatives

6.3.1. Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

6.3.2. Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.3.3. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privé privée par décrochement.

6.4- 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.

6.5- Réseaux d'énergie électrique

6.5.1 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.

6.5.2 Lignes futures - Sans objet.

6.6 Canalisations 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.

<p style="text-align: center;">ARTICLE 1AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>

7.1 - Par rapport aux limites séparatives:

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 la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à **3 m**.

7.2 - Implantations différentes :

7.2.1. Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

7.2.2. Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

ARTICLE 1AUC 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 1AUC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies

10.2 - Hauteur maximale :

10.2.1 La hauteur maximale à l'égout du toit est indiquée au tableau suivant

SECTEUR	1 AUC a	1 AUC b
Nombre d'étages	R+1+C.A (combles aménagés)	R+2+C.A (combles aménagés)

10.2.2 Lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou lorsqu'il s'agira d'une extension ou surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant sera autorisée ou imposée.

10.2.3 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

11.1. 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.

11.2. 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 qui reprendront les matériaux et les caractéristiques des bâtiments anciens du centre servant de référence.

11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton seront autorisées uniquement en partie basse (hauteur maximum 0.50 m).

Les clôtures en limites extérieures des secteurs seront constituées d'une haie végétale à l'exception de haie de conifères mono-spécifiques type thuyas, cupressus et lauriers palmes. Elles pourront éventuellement être doublées par un grillage.

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

11.5. D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conforme 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.

ARTICLE 1AUC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

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

12.3.1 Constructions à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris)

12.3.2. Constructions à usage d'habitation collectif :

Une place de stationnement par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

12.3.3. Construction à usage de bureau et de service, y compris les bâtiments publics:

Une place de stationnement par 40m² de SHON (surface hors oeuvre nette). En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

12.3.4. Constructions à usage artisanal:

Une place de stationnement par 80 m² de SHON (surface hors oeuvre nette) construite. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

12.3.5. Constructions à usage commercial:

Commerces :

- Une **surface de stationnement équivalente à 60 % de la SHON** (surface hors oeuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de moins de **100 m²**.
- **Une place de stationnement pour 40 m² de SHON** (surface hors oeuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de **100 m² à 500 m²**.
- **Une place de stationnement pour 25 m² de SHON** (surface hors oeuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de **500 m² à 1000 m²** (exclus).
- **Une place de stationnement pour 20 m² de SHON** (surface hors oeuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces d'au moins **1000 m²**.

Hôtels et restaurants :

- **Une place pour 2 chambres et une place pour 20 m² de salle de restaurant**

12.3.6. Etablissement d'enseignement:

- **Une place de stationnement par classe** pour les établissements primaires
- **Deux places de stationnements par classe** pour les établissements d'enseignement du second degré.

12.3.7. 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 **d'hôpitaux et 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 réunion, les salles de spectacle, les établissements de culte...** En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.
- Pour les foyers 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.

12.4- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.5– Modalités d'application :

12.5.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut 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 L421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.5.2 Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

ARTICLE 1AUC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2. Lors de la réalisation de lotissement ou de groupes d'habitation, des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

13.3. Dans les secteurs **1AUCa, 1AUCb**, des plantations devront être réalisées dans le respect des principes schématisés sur le plan de l'article 1AUC 2 et énoncés à l'article 1 AUC 11.3

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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