

## ZONE 1AU

### .1 Le règlement de la zone 1AU

---

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU et aux secteurs 1AUf, 1AUg, 1AUh et 1AUk

##### Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites « 1AU ». Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à recevoir de l'habitat sous forme organisée.

L'urbanisation de cette zone doit **être conforme aux orientations particulières d'aménagement** qui seront annexées au P.L.U. au fur et à mesure de leur élaboration par la Commune pour les secteurs 1AU et 1AUc

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Tout projet portant sur plus d'un hectare doit s'inscrire dans un schéma d'aménagement concernant le secteur.

Tout projet ne concernant pas l'ensemble de la zone ne doit en aucun cas en compromettre l'urbanisation ultérieure.

Cette zone comporte **neuf** secteurs :

- un **secteur 1AU.a**, correspondant aux secteurs d'extension du quartier-village de Robache et du Villé ;
- un **secteur 1AU.b**, correspondant à l'ancienne zone UV.b de la Z.A.C. de la Vigne Henry ;
- **5 secteurs 1AUc, ou les constructions sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte et au respect d'orientation particulière d'aménagement.**
- un **secteur 1AU.d**, correspondant aux secteurs d'extension de Marzelay et la Pêcherie ;
- un **secteur 1AU.e**, correspondant au secteur 1AU sis lieux-dits « sur l'Enclos Saint-Martin » et « à la Chartreuse », qui sera classé en UB lors de son urbanisation ;
- un **secteur 1AU.f** (ZAC des Grandes Croisettes – destiné à accueillir pôle médico-social et ou de formation)
- un **secteur 1AU.g** (ZAC des Grandes Croisettes - destiné à accueillir de l'habitat mixte) ;
- un **secteur 1AU.h** (ZAC des Grandes Croisettes – destiné à accueillir un quartier durable) ;
- un **secteur 1AU.k** (ZAC des Grandes Croisettes - destiné à accueillir un habitat aéré).

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**I - Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble de la zone 1AU, en application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.

**II- Zones de bruit**

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral n°1059/98/DDE du 23 décembre 1998 annexé au dossier de P.L.U.

Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'enseignement, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RN 59, la RN 415, la RN 420 et la voie communale, sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

**ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à usage d'industrie,
- **les constructions à usage agricole et forestière, à l'exception des modifications, extensions ou création d'annexes des bâtiments existants dans le secteur 1AU.a sous réserve des conditions fixées à l'article 1AU2,**
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les caravanes isolées et toutes installations du même type placées sur pilotis ou cales,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions,
  - les dépôts de véhicules neufs ou usagers susceptibles de contenir au moins 10 unités,
  - les exhaussements et affouillements de sol non liés à une opération de construction,
  - les garages collectifs de caravanes, couverts ou non couverts.
- les dépôts et décharges de toute nature (terre, gravats, matériaux de construction ...),

**Sont interdits dans le secteur 1 AUf et 1AUc:**

- **les constructions d'entrepôt et de hangars,**
- **les constructions et installations liées à l'activité agricole, et forestière**
- **l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,**
- **les dépôts de véhicules,**
- **les constructions d'hôtellerie-restauration.**

**Sont interdits dans le secteur 1 AUg :**

- les constructions d'entrepôt et de hangars,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole, et forestières
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les dépôts de véhicules,
- les constructions d'hôtellerie-restauration.

**Sont interdits dans le secteur 1 AUh :**

- les constructions d'entrepôt et de hangars,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les dépôts de véhicules,
- les constructions d'hôtellerie-restauration.

**Sont interdits dans le secteur 1 AUk :**

- les constructions d'entrepôt et de hangars,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les dépôts de véhicules,
- les constructions d'hôtellerie-restauration.

**ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admises, sur l'ensemble de la zone,** les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :

- que les équipements (voirie, eau, assainissement...) publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,
- qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible **avec les orientations d'aménagement retenus (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles).**
- qu'elles respectent, dans la zone bordant la RN 59 (voie de contournement) les dispositions développées dans l'étude entrée de ville et dans l'annexe 1 au présent règlement.
- **Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à une construction autorisée dans la zone.**

Sont admises les constructions à usage d'artisanat et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) **uniquement dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe.**

Sont également admises sous conditions **dans le secteur 1AU.a**, l'extension ou la transformation de bâtiments existants à usage d'exploitation agricole, ainsi que la création d'annexes techniques liées aux exploitations agricoles existantes, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

### **Dans le secteur 1AUf :**

**L'artisanat et l'espace de vente liée à l'activité à condition de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> et de s'inscrire dans le prolongement direct de l'activité admise.**

### **Dans le secteur 1AUg :**

**L'artisanat et l'espace de vente liée à l'activité à condition de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> et de s'inscrire dans le prolongement direct de l'activité admise.**

### **Dans le secteur 1AUh**

**L'artisanat et l'espace de vente liée à l'activité à condition de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> et de s'inscrire dans le prolongement direct de l'activité admise.**

### **Dans le secteur 1AUk :**

**L'artisanat et l'espace de vente liée à l'activité à condition de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> et de s'inscrire dans le prolongement direct de l'activité admise.**

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **I- Voirie :**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile en double sens doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise, **sauf dans les zones 1AUf, 1AUg, 1AUh et 1AUk.**
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
4. Les voies doivent être réalisées de façon à ne pas compromettre le développement ultérieur de la zone.

#### **Dans la zone 1 AUf :**

**Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile en double sens doivent avoir une largeur minimale de 4.50 m.**

**Dans la zone 1 AUg :**

**Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile en double sens doivent avoir une largeur de 4.50 m, dont 1.50 m de trottoir séparé de la chaussée par un fil d'eau.**

**Dans la zone 1 AUh :**

**Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile en double sens doivent avoir une largeur de 4.50 m, dont 1.50 m de trottoir séparé de la chaussée par un fil d'eau.**

**Dans la zone 1 AUk :**

**Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile en double sens doivent avoir une emprise de voirie de 4.50 m, dont 1.50 m de trottoir séparé de la chaussée par un fil d'eau.**

**II - Accès :**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou obtenu par l'application des dispositions de l'article 682 du code Civil. -

2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à **4,50 m**,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3. Des aménagements particuliers tenant compte de l'intensité de la circulation pourront être imposés.

4. Toute création d'accès est interdite sur la RN 59.

**5. 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 est la moindre.**

6. **Dans le secteur 1AU.b**, dans une bande de 5 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement des voies publiques, les rampes d'accès aux garages ou locaux annexes ne pourront présenter une déclivité supérieure à 4%.

## **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

### **I - Alimentation en eau :**

- **eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

- **eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **II - Assainissement :**

- **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Si le réseau collectif n'est pas établi ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif et respecter le Règlement du Service Municipal d'Assainissement Non Collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

**Eaux pluviales :**

**Toute zone sauf 1AUc**

Si cela est techniquement possible, l'infiltration, la récupération ou la réutilisation des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs parcelles sont autorisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

**Sinon**, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, et exclusivement de ces dernières, dans le réseau public recueillant ces eaux.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

**Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.**

### **Secteur 1AUc**

Si cela est techniquement possible, l'infiltration, la récupération ou la réutilisation des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs parcelles est obligatoire dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, et exclusivement de ces dernières, dans le réseau public recueillant ces eaux à conditions que les réseaux présents puissent accueillir de nouveaux rejets.

**Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.**

### **3 – Electricité – Téléphone – Télédistribution :**

Le raccordement aux réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés) doit obligatoirement être réalisé en souterrain ou galerie technique sur les parcelles lorsque les réseaux publics le sont.

**Les constructions doivent être dotées de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.**

### **4 - Les déchets :**

**Toute construction nouvelle doit prévoir à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte.**

## **ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Dans le secteur 1AU.a,** pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1800 m<sup>2</sup> par logement.

**Dans le secteur 1AU.d,** pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 600 m<sup>2</sup> par logement.

## **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long de la RN 59 (voie de contournement), les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée sur les plans de zonage.

En dehors des limites de l'agglomération, le long des routes départementales, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres de l'axe de ces routes.

### **Dans la zone 1AU:**

Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres.

Toutefois, dans le cas où le terrain naturel est en forte déclivité (supérieure ou égale à 10%) mesurée perpendiculairement à la chaussée, le recul par rapport à l'alignement pourra être réduit, en gardant un recul minimum de 2 mètres.

**Dans le secteur 1AUf :**

Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres.

Toutefois, dans le cas où le terrain naturel est en forte déclivité (supérieure ou égale à 10%) mesurée perpendiculairement à la chaussée, le recul par rapport à l'alignement pourra être réduit, en gardant un recul minimum de 2 mètres.

**Dans le secteur 1AUh :**

L'alignement partiel à la rue doit être matérialisé par au moins un élément (bâtiment principal, secondaire, mur de clôture, etc.), afin de donner à ce secteur un caractère de hameau et créer une rue structurée. Pour la partie qui n'est pas implantée en alignement un recul minimum de 5.00 mètres est obligatoire.

Lorsque la construction est en recul ou à l'alignement, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article 1AU 11.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre.

**Dans le seul secteur 1AUk :**

Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à la voirie.

## **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1. Dans les secteurs 1AU.a et 1AU.b,**

L'implantation des nouvelles constructions en retrait des limites séparatives est obligatoire.

**Dans la zone 1AU sauf dans le secteur 1AUk :**



En cas d'implantation en retrait par rapport à une ou deux limites séparatives, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres.

**Dans le secteur 1AUk :**

En cas d'implantation en retrait par rapport à une ou deux limites séparatives, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 5 mètres.

**Dans la zone 1AU :**

1. Excepté dans les secteurs 1AU.a et 1AU.b, l'implantation sur une ou deux limites latérales est autorisée.

2. Dans les secteurs 1AU.a et 1AU.b, l'implantation des nouvelles constructions en retrait des limites séparatives est obligatoire.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance minimum entre ces bâtiments soit au moins égale à 3 mètres et ce de tous points du bâtiment, **sauf dans les secteurs 1AUf, 1AUg, 1AUh et 1AUk où la construction de plusieurs habitations non contigües sur une même propriété est autorisée à condition que la distance minimum entre ces bâtiments soit au moins égale à 5 mètres et ce de tous points du bâtiment.**

**ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

**Dans la zone 1AU sauf le secteur 1AUh et 1AUc:**

Pas de prescription.

**Dans le seul secteur 1AUc :**

**L'emprise maximale des constructions à édifier est de 30%**

**Dans le seul secteur 1AUh :**

L'emprise maximale des constructions à édifier est fixée comme suit :

- Pour les surfaces de terrain inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup> : 40 %
- Pour les surfaces de terrain supérieur à 500 m<sup>2</sup> : 30 %

**ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain fini, c'est-à-dire après exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée au milieu de la façade.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres.

Les dispositions vues ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**Dans la zone 1 AU sauf dans les secteurs 1AUf, 1AUg, 1AUh et 1AUk :**

La hauteur des constructions est fixée à 10 mètres maximum, mesurée au faîtage en tous points du polygone d'implantation, à partir du terrain fini.

**Dans le secteur 1AUf :**

La hauteur n'est pas réglementée.

**Dans le secteur 1AUg :**

La hauteur des constructions ne peut excéder un maximum de 7,30 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain fini, 6.00 mètres à la sablière, 6.50 mètres à l'acrotère.

**Dans le secteur 1AUh :**

La hauteur des constructions ne peut excéder un maximum de 12.00 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain fini, 9.00 mètres à la sablière, 9.50 mètres à l'acrotère.

**Dans le secteur 1AUk :**

La hauteur des constructions ne peut excéder un maximum de 7,30 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain fini, 6.00 mètres à la sablière, 6.50 mètres à l'acrotère.

**ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

**Rappel** : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de

l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### *Règles générales*

1. **Les projets doivent être en accord avec l'environnement naturel et bâti, doivent présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une cohérence dans le choix des matériaux.**
2. **Les couleurs et matériaux de parement (pierre, enduits, bardages...) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.**
3. **L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.**
4. Les constructions exprimant une création originale de caractère contemporain, même dotées de toiture terrasse, pourront être admises, sous condition de bonne intégration architecturale et paysagère.
5. **L'architecture d'aspiration régionale autre que local est interdite.** Les architectures atypiques, de type chalets alpins ou finlandais, sont interdites.
6. **Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la couverture de la toiture.**
7. Tout surlignement de façades par des installations lumineuses ou autres est interdit.

### *Règles générales dans le secteur 1AUg :*

**Toutes les constructions et leurs extensions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou contemporaines, ne sont acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentant un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.**

- **Les extensions visibles, telles que les vérandas rapportées à un bâtiment existant doivent s'intégrer par leur volume, leurs pentes et leur couleur à l'architecture de la construction initiale.**
- **Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0.60 m du terrain fini plat, à 0.80 m du terrain fini pentu.**

- Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux, bois...) ne doivent pas apporter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions peuvent être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, etc.). Les enseignes sont intégrées au volume construit et ne doivent pas dépasser du volume.
- Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement peut être exigé.

*Règles générales dans le secteur 1AUh :*

Toutes les constructions et leurs extensions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou contemporaines, ne sont acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentant un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

- Les extensions visibles, telles que les vérandas rapportées à un bâtiment existant doivent s'intégrer par leur volume, leurs pentes et leur couleur à l'architecture de la construction initiale.
- Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0.60 m du terrain fini plat, à 0.80 m du terrain fini pentu.
- Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux, bois...) ne doivent pas apporter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions peuvent être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, etc.). Les enseignes sont intégrées au volume construit et ne doivent pas dépasser du volume.
- Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement peut être exigé.

*Règles générales dans le secteur 1AUk :*

Toutes les constructions et leurs extensions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou contemporaines, ne sont acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentant un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

- Les extensions visibles, telles que les vérandas rapportées à un bâtiment existant doivent s'intégrer par leur volume, leurs pentes et leur couleur à l'architecture de la construction initiale.
- Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0.60 m du terrain fini plat, à 0.80 m du terrain fini pentu.
- Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux, bois...) ne doivent pas apporter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions peuvent être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, etc.). Les enseignes sont intégrées au volume construit et ne doivent pas dépasser du volume.
- Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement peut être exigé.

### *)a Les architectures et constructions légères*

#### **Dans la zone 1AU :**

Les toitures devront répondre aux critères de l'architecture traditionnelle vosgienne : 2 pans, pente comprise entre 20 et 35°. La demi-croupe est autorisée.

Les toitures des annexes et dépendances pourront présenter des pentes et un nombre de pans différents sous réserve de bonne intégration dans leur environnement. S'il s'agit de toitures terrasse, elles seront limitées à 50 m<sup>2</sup>.

#### **Dans le secteur 1AUg :**

##### *Architectures traditionnelles de type vosgien*

Les constructions doivent tenir compte des proportions, échelle et couleurs de celle-ci et sont caractérisées principalement par :

- Des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal ;
- Des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie du site ;
- L'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel (garage accolés à deux pentes ou en appentis) ;
- Des percements plus hauts que larges ;
- Des toitures en tuile ou matériaux imitant la tuile, avec une couleur de même teinte.

##### *Les architectures contemporaines :*

- Ces constructions ne sont pas soumises aux prescriptions fixées au paragraphe ci-dessus. Les conditions d'intégration sont étudiées lors de la demande de permis de construire par les auteurs du projet.
- Ces constructions, même dotées de toiture terrasse, peuvent être admises, sous condition de bonne intégration architecturale et paysagère.

*Les constructions légères :*

Les constructions annexes, telles que les abris de jardins, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdits. Leur implantation peut se faire sur rue à condition que la qualité architecturale soit pertinente et les matériaux utilisés soient de qualité.

**Dans le secteur 1AUh :**

*Architectures traditionnelles de type vosgien :*

Les constructions doivent tenir compte des proportions, échelle et couleurs de celle-ci et sont caractérisées principalement par :

- Des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal ;
- Des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie du site ;
- L'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel (garage accolés à deux pentes ou en appentis) ;
- Des percements plus hauts que larges ;
- Des toitures en tuile ou matériaux imitant la tuile, avec une couleur de même teinte.

*Les architectures contemporaines :*

- Ces constructions ne sont pas soumises aux prescriptions fixées au paragraphe ci-dessus. Les conditions d'intégration sont étudiées lors de la demande de permis de construire par les auteurs du projet.
- Ces constructions, même dotées de toiture terrasse, peuvent être admises, sous condition de bonne intégration architecturale et paysagère.

*Les constructions légères :*

Les constructions annexes, telles que les abris de jardins, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdits. Leur implantation peut se faire sur rue à condition que la qualité architecturale soit pertinente et les matériaux utilisés soient de qualité.

**Dans le secteur 1AUK :**

*Architectures traditionnelles de type vosgien :*

Les constructions doivent tenir compte des proportions, échelle et couleurs de celle-ci et sont caractérisées principalement par :

- Des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal ;
- Des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie du site ;
- L'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel (garage accolés à deux pentes ou en appentis) ;
- Des percements plus hauts que larges ;
- Des toitures en tuile ou matériaux imitant la tuile, avec une couleur de même teinte.

*Les architectures contemporaines :*

- Ces constructions ne sont pas soumises aux prescriptions fixées au paragraphe ci-dessus. Les conditions d'intégration sont étudiées lors de la demande de permis de construire par les auteurs du projet.
- Ces constructions, même dotées de toiture terrasse, peuvent être admises, sous condition de bonne intégration architecturale et paysagère.

*Les constructions légères :*

Les constructions annexes, telles que les abris de jardins, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdits. Leur implantation peut se faire sur rue à condition que la qualité architecturale soit pertinente et les matériaux utilisés soient de qualité.

#### *)b Façades*

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques...
- les imitations de matériaux, les matériaux de rebus.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Dans le secteur 1AUf :

Les matériaux utilisés peuvent se démarquer des matériaux environnants, afin de constituer un contraste avec l'habitat, sous condition d'une cohérence et d'une harmonie avec le secteur 1AUYd.

#### *)c Coloration*

Le coloris des façades, comme celui du revêtement du mur de clôture **est** choisi **prioritairement** parmi une palette de coloris variant entre le beige ocré et le beige rosé.

D'autres coloris peuvent être admis sous réserve d'une bonne intégration et harmonie avec les constructions avoisinantes.

Le soubassement du bâtiment, l'encadrement des menuiseries ou des éléments architecturaux peuvent être traités dans un ton plus soutenu.

Quel que soit le coloris choisi, il le sera dans une gamme de tons pastel. L'utilisation de couleurs vives ou criardes, notamment le blanc, est proscrite.

Sur justification écrite du pétitionnaire, des couleurs autres peuvent être acceptées, sous condition de bonne intégration paysagère et avec les lieux avoisinants.

**Pour les commerces** : des couleurs plus soutenues pourront être admises sur des surfaces limitées encadrant les vitrines.

Les toitures sont de couleur rouge à brun, sauf pour les éléments de production d'énergie renouvelable.

## *)d Ouvertures*

### **Dans le secteur 1AUg :**

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent être majoritairement plus hautes que larges.

### **Dans le secteur 1AUh :**

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent être majoritairement plus hautes que larges.

### **Dans le secteur 1AUk :**

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent être majoritairement plus hautes que larges.

## *)e Clôtures sur rue ou places, publiques ou privées*

Les clôtures sur rue sont constituées :

- Soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage sans mur-bahut. **Si la clôture est confortée par une haie, celle-ci doit être plantée avec un recul minimal de 0.50 m à l'intérieur de la parcelle, pour en faciliter l'entretien et la taille,**
- Soit par un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.50 m surmonté de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur du mur-bahut ne peut excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Cette seconde possibilité est exclue dans le secteur 1AU.b.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1.50 mètres.

**Feront l'objet d'interdiction :**



- Les éléments décoratifs en béton moulé,
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- Les éléments de béton préfabriqués,
- Les grilles ou grillages sans végétation au-delà d'une hauteur de 1.20 mètres,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc.).
- Toute clôture de forme ou de matériaux atypiques

#### Dans le secteur 1AUh :

La clôture sur rue est constituée soit par un élément maçonné, soit par une grille, soit par un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie ou de grilles. La hauteur totale ne dépassera pas 2.00 m.

#### *)f Clôtures en limites séparatives et fond de parcelle*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fond voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain fini.

L'usage des plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, etc.) est interdit.

#### Dans le secteur 1AUf :

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limite séparative peuvent être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

### ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, **et doit correspondre à leur fréquentation**, soit au minimum :

- **maison individuelle**, 2 emplacements **minimum** dont un sous la forme de garage couvert dans le secteur 1AU.b.

Ces emplacements doivent figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire. Ces emplacements doivent être perméable à l'eau (terrassment, empierrement, sablage, pavés, dalles gazonnées...).

- **habitat collectif**

- |                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| - jusqu'à 3 logements     | 2 emplacements par logement   |
| - à partir de 4 logements | 1,5 emplacements par logement |

- **hôtel** 7 emplacements pour 10 chambres

- **restaurant** 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle.

- **commerce, artisanat et divers de plus de 50 m<sup>2</sup> de vente**

- |   |                |
|---|----------------|
| - entre 50 m <sup>2</sup> et 200 m <sup>2</sup> de SHON | 2 emplacements |
|---|----------------|

- au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON

2,5 emplacements pour 100 m<sup>2</sup>

### **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Les espaces boisés ou boisements isolés identifiés au titre de l'article L123-1,7° doivent être préservés. Tout aménagement entraînant un défrichement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'une compensation.**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les voies et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espace vert.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, de plus de 10 cm de diamètre, pour 3 places de parking. **Les interfaces avec la zone naturelle doivent également faire l'objet d'aménagements paysagers. Il est planté à raison d'un arbre de haute tige, de plus de 10 cm de diamètre, pour 2 places de stationnement.**

**Excepté dans les secteurs 1AU.a et 1AU.b**, pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, une partie de la surface totale de l'emprise de l'opération est réservée pour la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts d'accompagnement (terrains d'aventure, place publique, réserve pour équipements, ...).

Pour toute construction à usage d'habitation, 5 arbres de haute ou moyenne futaie sont plantés par tranche de 500 m<sup>2</sup> de terrain.

Les fonds de parcelle doivent être aménagés avec la plantation de haies, vives de préférence, c'est à dire des haies composées avec d'autres essences d'arbres que les conifères (sapins, épicéas, thuyas, ...).

**En cas de plantation de haies, il est recommandé la réalisation de haies vives, c'est-à-dire de haies composées avec des essences autres que les conifères (sapins, épicéas, thuyas...), en y intégrant 2/3 de feuillus de type essences locales.**

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription, sauf dans les secteurs 1AUh et 1AUk.

#### **Dans le secteur 1AUh :**

**Le COS est fixé à 0.7.**

#### **Dans le secteur 1AUk :**

**Le COS est fixé à 0.5.**