

## **CHAPITRE 2**

### **ZONES A URBANISER « 1AU » ET « 2AU »**

Les zones AU d'urbanisation future comprennent :

- La zone 1AU qui peut admettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le présent règlement et par le PADD,
- La zone 2AU destinée à une urbanisation à long terme, dont l'ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du P.L.U.).

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **Les démolitions sont soumises à autorisations.**

#### **ARTICLES 1AU 1 ET 2AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

***En zone 1AU***

- 1.1. Toutes constructions isolées, non compatible avec le schéma d'ensemble mentionné aux articles 1AU 2 ;
- 1.2. Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation ;
- 1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers\* en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme ;
- 1.4. Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées ;
- 1.5. L'ouverture de toutes carrières ou gravières ;
- 1.6. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme ;
- 1.7. Les pylônes privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes privées, d'une hauteur supérieure à 12 m ;
- 1.8. Les parcs résidentiels de loisirs ;

1.9. Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes ;

1.10. L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages.

#### **En zone 2AU**

1.11. Les constructions et installations non mentionnées dans l'article 2AU 2.

### **ARTICLES 1AU 2 ET 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **En zone 1AU**

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

2.1. Les opérations d'ensemble telles que les lotissements\* et ensembles de constructions groupées\* à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les activités commerciales, etc... à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone tel le que défini dans le projet d'aménagement et de développement durable ;

2.2. Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation ;

2.3. Les annexes de constructions d'habitation sont autorisées à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>.

2.4. Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
- Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.

2.5. La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre L;

2.6. les constructions, les installations\* et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat, ainsi que les travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site et des monuments.

#### **En zone 2AU**

2.7. Les travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLES 1 AU 3 et 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- **ACCES**

**3.1.** Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un droit de passage sur les fonds voisins, à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil)

**3.2.** Les caractéristiques des nouveaux accès doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : de la défense contre l'incendie et de la protection civile, stationnement, collecte des ordures ménagères, et ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

**3.3.** Les accès doivent être adaptés à l'opération. Leur largeur d'emprise ne sera pas inférieure à 4 mètres.

**3.4.** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.5.** Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

**3.6.** Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

**3.7.** Les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

- **VOIRIE**

**3.8.** Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble des zones 1AU et 2AU respectant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

**3.9.** Les voies nouvelles doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

**3.10.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies, privées ou publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise totale des voies à créer devra permettre, dans des conditions optimales de sécurité, la libre circulation des piétons et cyclistes.

**3.11.** Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.

### **ARTICLES 1AU 4 et 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **EAU POTABLE**

**4.1.** Toute nouvelle construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2. De plus, une disconnexion totale du réseau d'eau de process industriel et de réseau d'eau potable doit être installée, en application de l'article 16-3 du Règlement Sanitaire Départemental. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé/adduction publique).

## **ASSAINISSEMENT**

### Eaux usées

4.3. Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.4. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.5. L'évacuation des eaux usées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite.

### Eaux pluviales

4.6. Lorsque le réseau de collecte existe, les eaux pluviales de toute nouvelle construction, installation ou aménagement doivent être évacuées dans ce réseau. Mais dans tous les cas, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales (résorption sur la parcelle, évacuation au fossé...).

### Autres réseaux

4.7. Dans tous les cas, la création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

4.8. Les coffrets correspondants seront intégrés à la façade de la construction ou intégrés dans le mur de clôture. Aucun coffret de réseau ne sera laissé en saillie sur le domaine public.

4.9. Pour les lotissements et ensembles collectifs, si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable, en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution. Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux voirie, réseaux divers, les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

## **ARTICLES 1 AU 5 et 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

5.1. Article non réglementé.

## **ARTICLES 1 AU 6 et 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation de la construction devra permettre son intégration au tissu urbain ancien caractérisant le bourg de Louerre.

6.1 - Les constructions peuvent s'implanter librement à condition :

- de ne pas présenter une gêne pour la sécurité publique (visibilité),
- de s'inspirer de l'organisation urbaine générée par le bâti ancien du bourg,

Toutefois, quel que soit le retrait de la (ou des) construction projetée, il ne doit prendre en compte la possibilité de stationnement des véhicules dans les conditions prévues aux articles 1AU et 2AU 12.

**6.2.** Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes. Cependant, leur implantation ne doit pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes ainsi qu'à la sécurité routière.

## **ARTICLES 1AU 7 et 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'environnement urbain ancien doit être le fil conducteur de l'implantation de la construction.

**7.1.** Les constructions, extensions et annexes peuvent s'implanter librement à condition de respecter la trame bâtie environnante.

L'implantation des constructions en limite (s) séparative (s) sera préférée à une implantation en milieu de parcelle.

**7.2.** Toutefois, lorsque les constructions sont implantées en recul des limites séparatives, elles devront respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

**7.3.** Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes. Cependant, leur implantation ne doit pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes ainsi qu'au voisinage.

## **ARTICLES 1 AU 8 ET 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1.** La distance séparant deux bâtiments non contigus doit permettre le respect des règles de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement).

## **ARTICLES 1AU 9 ET 2AU 9 : EMPRISE AU SOL.**

**9.1.** Article non réglementé.

## **ARTICLES 1 AU 10 et 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs sont mesurées à l'aplomb du terrain naturel avant travaux.

**10.1.** La hauteur maximale des constructions est de 5 mètres à l'égout du toit.

**10.2.** Pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

**10.4.** Les équipements, constructions, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLES 1AU 11 ET 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Rappel : En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :*

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ».*

Pour les constructions présentant un apport architectural significatif (les constructions d'expression architecturale contemporaine qualitative), des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les chapitres b), c), d), sous les conditions suivantes :

- de respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvrements des pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysages ;
- de respecter les dominantes architecturales, le rapport plein/vide et les polychromies existantes ;
- de ne faire appel à la toiture terrasse que pour des effets de liaisons entre les bâtiments, ou lorsque la terrasse contribue à un rapport volumétrique harmonieux et cohérent avec l'environnement.

### **a – Modification et extension de constructions existantes :**

- Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant ; elles devront également respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente de toitures, alignement des façades).

### **b - Aspect des constructions :**

- Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, en particulier, le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte bâti.
- Les appentis devront suivre le rampant de la toiture et sont interdits sur la façade principale.
- Les constructions préfabriquées sont interdites lorsqu'elles présentent un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux, tels que l'usage de palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.

#### ***b-1 – Les façades :***

- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.
- Les pignons seront traités dans les mêmes matériaux que les façades principales.
- Les façades doivent être constitués :
  - Soit en pierre de tuffeau apparente ou d'aspect similaire avec joint clair,
  - Soit en maçonneries de moellons jointoyés,
  - Soit en maçonneries enduites de ton pierre,
  - Soit en bardages bois ou similaire, à lames larges.
- Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings...) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur.

#### ***b-2 – Les couvertures :***

- Les couvertures doivent être :
  - soit des toitures à deux pans minimum avec des pentes de 35° minimum,
  - soit des toitures à la Mansard,en ardoise naturelle ou similaire, en pose classique orthogonale.  
Pour les **extensions** des constructions, l'aspect des matériaux de couverture doit être :
  - soit en ardoise,
  - soit en verre,
  - soit en zinc.

### **c- Les bâtiments annexes :**

Ils doivent être de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans) et de volume moins important que la construction principale.

Les matériaux seront choisis en harmonie et avec les mêmes exigences que pour la construction principale.

Les couvertures à base de matériaux bitumineux apparents ou tôle ondulée sont interdites, sauf pour les abris de 7 m<sup>2</sup> ou moins et en cas de nécessité technique : les étanchéités à base de matériaux bitumineux apparents peuvent être autorisées à condition qu'elles soient teintées brun.

Les abris de jardin devront être de couleur sombre. L'aspect bois verni est interdit.

### **d – Aspect des clôtures neuves :**

#### ***d-1- les clôtures à l'alignement :***

Elles doivent être constituées :

- soit en murs pleins en pierre ou enduits, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles,
- soit par des murs-bahuts pleins et enduits, d'au moins 0,60 m pour une partie pleine, et surmontés de grilles à rythme vertical,
- soit en bois ou similaire sous forme de planches verticales assemblés.
- soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie constituée d'essences locales).

Les clôtures doivent être de 2,00 m de hauteur maximum.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

Les enduits doivent être de même nature et de même aspect que ceux des murs de la construction principale.

#### ***d-2- les clôtures en limites séparatives :***

Elles doivent être constituées :

- soit par des murs pleins en pierre ou enduits, sur toute hauteur, une hauteur maximale de 2 m,
- soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages n'excédant pas 1,50 m doublés d'une haie).
- d'une palissade (planches en bois verticales assemblées) en matériaux naturels n'excédant pas 1,50 m de hauteur.

### **e - Les ouvrages techniques apparents**

#### ***e-1- Les paraboles :***

Les paraboles doivent être non visibles de l'espace public.

#### ***e-2- Les édifices techniques :***

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

#### ***e-3- Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie :***

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

#### ***e-4- Les appareils de climatisation, les extracteurs :***

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

#### ***e-5- Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques :***

- On privilégiera la pose sur un appentis, une annexe ou au sol.
- Lorsque les capteurs solaires photovoltaïques sont implantés en toiture en pentes :

- L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et
  - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
  - les profils doivent être de couleur foncée.
- L'installation de capteurs solaires thermiques est autorisée sur les façades et pans de toitures, sous réserve d'être positionnés au nu de la couverture.

## **ARTICLES 1AU 12 ET 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.** Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé des places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.
- pour les lotissements, il est exigé une place et demie par lot, dont une place pouvant être réalisée sur la partie privative des lots, la demi-place complémentaire pouvant se réaliser sur les parties collectives de l'opération.

## **ARTICLES 1AU 12 ET 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2.** Des plantations composées (buissonnantes à arborescentes) d'essences locales devront être réalisées dans les espaces indiqués dans le plan de zonage.

**13.3.** Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement. Les essences locales seront préférées.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS ARTICLES 1AU 14 ET 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**14.1.** Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du Sol.