TITRE III

LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AU comprend des espaces à urbaniser suffisamment équipés en pourtour de zone. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen terme.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

La zone 1AU comprend différents sous-secteurs spécialisés :

- **le secteur 1AUE** est une zone naturelle suffisamment équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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 UE, et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

2 secteurs 1AUE ont été délimités sur les plans et indicés comme suit :

- **secteur 1AUEa**
- **secteur 1AUEb**

- **le secteur 1AUA** est une zone à urbaniser suffisamment équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Doivent y trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services ...) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent être admises au sein des zones d'habitation

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (activités) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

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 des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UA, aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

■ Objectif recherché

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation prévue par les schémas d'organisation spatiale.

NB : Sauf indication précise, les dispositions contenues dans les articles qui suivent, sont applicables indifféremment à la zone et aux secteurs. Cependant, lorsque ces dispositions intéressent spécifiquement la zone ou un secteur, leur dénomination précède le contenu ou la partie de l'article considéré.

Section I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**ARTICLE 1AU 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES****Dans les marges de reculement :**

Sans objet

Dans le secteur 1AUE :

Les constructions, 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 sont interdits.

Dans les secteurs 1AUA :

Les constructions, installations ou utilisations du sol qui nuiraient au caractère spécifique ou à la vocation de la zone sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

- **les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- **la reconstruction des bâtiments** détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- **les aires de stationnement ouvertes au public** dans la mesure où elles sont paysagées,

Dans le secteur 1AUE exclusivement :

- **les constructions à usage d'habitation** dès lors qu'elles sont réalisées dans le cadre d'un schéma élaboré dans les "Orientations particulières d'Aménagement" ou d'une organisation spatiale précisée sur le plan de zonage.

- **les constructions à usage de commerces, de bureau, de services, d'accueil ou d'hébergement** dans la mesure où les activités induites ne portent pas atteinte aux lieux avoisinants et ne génèrent pas de nuisances. Elles doivent, en outre, s'insérer dans une opération d'ensemble dont la vocation principale est l'habitat.
- **les clôtures** sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- **l'aménagement et l'extension des constructions existantes** sous réserve des dispositions des articles 1AU3 à 14,
- **les annexes** accolés ou non à l'habitation,

Dans le secteur 1AUA exclusivement :

- **les activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureau ou de services** sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- **les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone** (foyers, restaurants...)
- **les constructions à usage d'habitation** à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
 - qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité,
 - qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment d'activité,
 - que la superficie réservée à l'habitation soit toujours inférieure à la superficie du bâtiment réservé à l'activité.
- **l'aménagement et l'extension des constructions existantes** sous réserve des dispositions des articles 1AU3 à 14,

Section II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans le secteur 1AUA :

Les sorties directes sur les voies départementales seront limitées au strict minimum nécessaire au fonctionnement de la zone.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

Dans le secteur 1AUEa :

Une voie de desserte principale sera créée. Elle se raccordera à la voie communale n°6 en 2 points. Elle devra permettre à terme de relier la zone 2AU à l'est de la zone et la RD 43.

ARTICLE 1AU 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 Eaux usées**Dans le secteur 1AUE :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans le secteur 1AUA :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

4.3 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.

La réalisation d'un bassin-tampon ou tout autre dispositif destiné à tamponner les eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur sera à intégrer dans les secteurs 1AUE et 1AUA.

4.4 Autres réseaux

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE 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 dimensions du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et aux voies piétonnes****Dans le secteur 1AUE :**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en conservant par rapport à cette limite une distance minimale de 1 mètre.

Dans le secteur 1AUA :

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 mètres, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

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

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant par la règle, celle-ci devra, dans la mesure du possible, respecter le présent règlement.

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.

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1 - Par rapport aux limites séparatives :****Dans le secteur 1AUE :**

Les constructions peuvent être édifiées:

- soit en limite séparative,
- soit en conservant par rapport à cette limite une distance minimale de 1 mètre.

Dans le secteur 1AUA :

Toute construction doit réserver par rapport aux limites séparatives et aux fonds de parcelle une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

2- En limite de zone**Dans le secteur 1AUA :**

Hormis les habitations, les constructions de toute nature doivent conserver par rapport aux limites communes avec des zones d'habitat existantes ou futures une marge d'isolement au moins égale à 10 mètres.

3 - Implantations différentes :

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

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant par la règle, celle-ci devra, dans la mesure du possible, respecter le présent règlement.

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Dans le secteur 1AUE :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

Dans le secteur 1AUA :

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.

Les enseignes seront installées sur les façades des bâtiments sans débords extérieurs des parois.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**11.1 Généralités****Dans le secteur 1AUE :**

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 et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Dans le secteur 1AUA :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial

du terrain (relief, végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...)

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation pourra être exigé pour contribuer à "fondre" les bâtiments et installations dans le paysage.

11.2 Les façades et murs

Dans le secteur 1AUE :

Les enduits et revêtements de façade doivent s'harmoniser avec les constructions existantes avec la possibilité d'utiliser le bois et la pierre.

Les bardages métalliques ou fibres ciment ainsi que le parement en pierre éclatée en opus sont interdits.

Dans le secteur 1AUA :

Les revêtements de façade pourront être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

11.3 Les toitures et couvertures

Dans le secteur 1AUE :

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art des matériaux utilisés.

Dans le secteur 1AUA :

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades.

Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) devront présenter une unité de pente.

11.4 Les matériaux

Dans le secteur 1AUA :

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Quelque soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...)

11.5 Les clôtures

Dans le secteur 1AUE :

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain.

Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines et ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Dans le secteur 1AUA :

Les clôtures éventuelles devront être simples et discrètes.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide, ainsi que les clôtures hautes en plaques ciment préfabriquées sont proscrites.

On aura plutôt recours à des clôtures de type grille ou grillage, doublée ou non d'une haie vive constituée de plusieurs essences locales.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

11.6 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.7 Les enseignes

Dans le secteur 1AUA :

Les enseignes ne devront pas faire saillie par rapport au volume de la construction.

11.8 Les capteurs solaires et vérandas

Dans le secteur 1AUE :

La réalisation de vérandas et la mise en place de capteurs solaires peuvent être refusées si par leur situation, leur volume ou leur aspect, ils sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

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

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

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

Dans le secteur 1AUE :

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des

logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- a) *pour les constructions à usage d'habitation*, 1 place par logement
- b) *pour les constructions à usage mixte* (logement et bureau ou service), 1 place de stationnement supplémentaire pour l'activité professionnelle.

Dans le secteur 1AUA :

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

a) *pour les constructions à usage de bureau* (y compris les bâtiments publics et professions libérales), une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

b) *pour les parties de constructions à usage d'artisanat*, une place de stationnement par 80m² de la surface hors œuvre de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

c) *pour les parties de constructions à usage commercial*,
 - **commerces** : une place de stationnement pour 40 m² de surface de vente au delà de 100 m².

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

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts privatifs dont la surface minimale ne pourra être inférieure, en pourcentage de la surface de la parcelle à 30 %.

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

Dans le secteur 1AUA :

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Section III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de valeur de COS.