

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 insuffisamment ou partiellement équipés. 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 non équipée ou insuffisamment équipée 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 1AUEc** "La Caillère",
- **secteur 1AUEb** « Bourg »

- **le secteur 1AUA** est une zone insuffisamment ou partiellement équipée 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 et selon les 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****Sur l'ensemble de la zone :**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article 1AU2.

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 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.
- les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure où elles sont paysagées,

Dans les secteurs 1AUE exclusivement :

- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans un projet d'ensemble, défini sur l'ensemble de la zone, respectant les principes adoptés dans les orientations particulières d'aménagement et respectant une densité minimale de 15 logements par hectare pour la zone 1AUEc et de 15 logements par hectare pour la zone 1AUEb,
- 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,
- les annexes accolés ou non à l'habitation,

Dans la zone 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 locaux de gardiennage inclus dans le volume des bâtiments d'activités,
- 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.

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.

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 les secteurs 1AUE:**

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

Dans les secteurs 1AUA :

Chaque construction devra être desservie par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

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.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale du terrain devra être suffisante pour 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 ouvertes à la circulation automobile et aux voies piétonnes

Dans les secteurs 1AUE :

Les constructions de toute nature devront être implantées à l'alignement et / ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Dans les secteurs 1AUA :

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

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou 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.

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

1 - Par rapport aux limites latérales :

Dans les secteurs 1AUE :

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 mesurée à l'égout du toit ($L \geq h/2$) sans être inférieure à 1,9 mètre.

Dans les secteurs 1AUA :

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 mesurée à l'égout du toit ($L \geq h/2$) sans être inférieure à 5 mètres.

2 - Par rapport aux limites de fonds de parcelles :**Dans les secteurs 1AUE :**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de fond de parcelle séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 1,9 mètre.

Toutefois, l'implantation de bâtiments annexes, d'une hauteur n'excédant pas 2,50 mètres à l'égout du toit est autorisée sur les limites de fond de parcelle.

Dans les secteurs 1AUA :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de fond de parcelle séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5 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.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs 1AUE :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur 1AUA du Clairay :

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.
Les enseignes seront installées sur les façades des bâtiments sans débords extérieurs des parois.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

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.

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.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

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

Le choix des couleurs apparentes devra permettre d'assurer l'intégration de la construction dans son environnement urbain et paysager en s'inspirant notamment des teintes en usage au niveau local.

Tout en évitant les couleurs trop vives, l'utilisation de teintes plus soutenues pourra être autorisée pour souligner certains éléments des façades ou clôtures ou lorsqu'elles s'inscrivent dans le parti architectural de la construction.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

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.

Dans les secteurs 1AUE :

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher 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 collective**, 1 place par logement

- b) **pour les constructions à usage d'habitation individuelle**, 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris)
- c) **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 de l'immeuble.

b) pour les constructions à usage d'artisanat ou industrielles, une place de stationnement par 80m² de la surface de plancher 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 constructions à usage commercial,
 - **commerces courants** : une surface de stationnement équivalente à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

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.

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.

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.