

TITRE III

**LES ZONES A URBANISER**

---



## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

---

#### GENERALITES

---

##### ■ Caractère de la zone

La zone 1AUE est une zone naturelle dont la desserte en équipements est assurée en périphérie immédiate et dont la capacité est suffisante et 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.

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

- **secteur 1AUEa** "Le Pâtis de la Chapelle"
- **secteur 1AUEb** "La Chapelle"
- **secteur 1AUEc** " Bourg est"
- **secteur 1AUEd** " Bourg nord"

##### ■ Objectif recherché

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

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

Cf. article 5 des dispositions générales.

**Sur l'ensemble de la zone :**

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.

**ARTICLE 1AUE 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 :**

Cf. article 5 des dispositions générales.

**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,
- les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone comme par exemple boulangerie, droguerie, laverie, poste de peinture et dépôts d'hydrocarbure liés à un garage ou station-service, chaufferie, etc.

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

## SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

## ARTICLE 1AUE 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 1AUEa :**

Aucun accès direct à la parcelle ne sera autorisé depuis la RD 116 et la RD 33.

**Dans le secteur 1AUEb :**

Aucun accès direct à la parcelle ne sera autorisé depuis la RD 33.

**3.2 Voirie**

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

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

**Dans le secteur 1AUEa :**

La zone sera desservie par une voirie principale qui reliera la RD 116 à la RD 33.

Une voie secondaire reliera la voie principale de desserte à la RD 116.

**Dans le secteur 1AUEb :**

La zone sera desservie par une voirie principale qui reliera la RD 33 à la voirie interne du lotissement de la Chapelle. Une amorce de voirie devra être prévue vers la zone A à l'ouest de la zone pour anticiper un développement à très long terme.

Une ou des voies secondaires permettront à partir de la voie principale de desservir les parcelles constructibles.

**Dans le secteur 1AUEc :**

La desserte de la zone se fera depuis la RD 34.

**ARTICLE 1AUE 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**

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

**4.3 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou s'il le souhaite, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

**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 1AUE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 1 mètre, sous réserve des dispositions particulières figurées au plan par des lignes tiretées.

Les garages seront implantés avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

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

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.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

### **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 les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives soit un respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à ces limites séparatives.

### **Implantations différentes:**

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

Les retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

## **ARTICLE 1AUE 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 1AUE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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



## ARTICLE 1AUE11 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.

Les éléments produisant de l'énergie sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

L'utilisation de la tôle ondulée galvanisée brillante et de la tôle en bardage est interdite.

Le matériau de couverture, pour les constructions à 2 ou 4 pentes, est l'ardoise naturelle ou artificielle ou tout matériau équivalent qui tend à se rapprocher par sa forme, sa couleur ou ses dimensions de l'ardoise naturelle. La référence à ce matériau n'est pas exigée dans le cas de vérandas, pour lesquelles pourront être utilisés d'autres matériaux à l'exception des matériaux métalliques (bac acier, tôle galvanisée...).

D'autres formes ou matériaux de couverture pourront être autorisés s'ils sont adaptés à l'architecture du projet et qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (toitures-terrasses, toitures végétalisées, toitures en zinc...).

Les bâtiments d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux prescriptions réglementaires relatives aux matériaux et formes de toitures définies ci-dessus.

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

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

## ARTICLE 1AUE12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

- Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).
- Le calcul du nombre de places sera notamment apprécié sur la base des données suivantes:
  - a) **pour les constructions à usage d'habitation collective et les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé par l'Etat**, 1 place par logement.

- b) **pour les constructions à usage d'habitation individuelle**, 2 places de stationnement non couvertes par logement, aménagées sur la propriété.

## **ARTICLE 1AUE13 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 non bâtie de la parcelle à 30 %.

Les surfaces non construites seront plantées d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

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 1AUEa :**

La haie bocagère existante à l'ouest du secteur sera conservée.  
Des liaisons piétonnes seront créées vers la zone 1AUEb de la Chapelle et en bordure de la RD 116.

### **Dans le secteur 1AUEb :**

A l'est, l'intégration paysagère vis-à-vis de l'urbanisation ancienne devra être garantie par la conservation de la haie existante.  
Des liaisons piétonnes seront créées vers le lotissement actuel de la Chapelle et vers la zone 1AUEa du Patis de la Chapelle.

### **Dans le secteur 1AUEc :**

Le talus arboré au nord du secteur sera conservé.  
Des liaisons piétonnes seront créées vers la zone 1AUL au nord et vers l'école et la RD 33 au sud.

**Section III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AUE14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

