

**CHAPITRE II****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER****-ZONE AU**

La zone **AU** est une zone réservée à l'urbanisation future comprenant deux secteurs : **AUa et AUb**

**ZONE AUa**

Un secteur **AUa** réservé aux constructions de toutes natures et divisée en deux sous secteurs : AUa1 et AUa2. Le secteur AUa1 sera prioritairement urbanisé. AUa2 ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après avoir fait l'objet d'une modification du PLU.

**ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****AUa1 et AUa2****Sont interdits :**

- \*Les terrains de stationnement de caravanes.
- \*Les terrains de camping.
- \*Le dépôt de véhicules désaffectés et autres déchets de toute nature

**ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****AUa1 et AUa2**

- \*Les constructions et installations liées à la réalisation des équipements publics d'infrastructure.
- \*Les dépôts de matériaux divers liés à une activité professionnelle devront être masqués à la vue.
- \*Les constructions et installations à usage d'activités non compatibles avec les équipements d'infrastructures qui doivent les desservir
- \*Les installations classées, hormis les carrières, sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises si les conditions de nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux sont compatibles avec le voisinage.

## **ARTICLE AU 3 – VOIRIE ET ACCES**

### **AUa1 et AUa2**

#### **\*Voirie :**

- Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m. soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (obtenu éventuellement par application de l'article 682 du code civil)
- Les voies doivent avoir les caractéristiques correspondant à leur utilisation
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme ---  
*Toutefois, des voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées, à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3.50 m et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter.*
- Les voies et impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **\*Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain n'est pas directement desservi, son accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **AUa1 et AUa2**

#### **\*Eau :**

- Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **\*Assainissement – Eaux usées :**

- Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les installations non raccordables au réseau public ne sont autorisées que sous réserve de l'accord du maire sur le système de traitement et d'évacuation des effluents en attente d'un raccordement sur le réseau public de la commune. (*voir étude d'assainissement*)
- L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **\*Assainissement – Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

#### **\*Electricité et télécommunication :**

- Des raccordements ensevelis sont imposés.

## ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

### AUa1 et AUa2

\*Pour être constructible un terrain doit

- avoir des caractéristiques permettant le raccordement au réseau collectif d'assainissement ou la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées conforme à la surface constructible.

- être desservi par une voie ouverte à la circulation publique.

## ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

### AUa1 et AUa2

\*Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

\*Les constructions non implantées à l'alignement doivent être en retrait de 5 m de celui-ci.

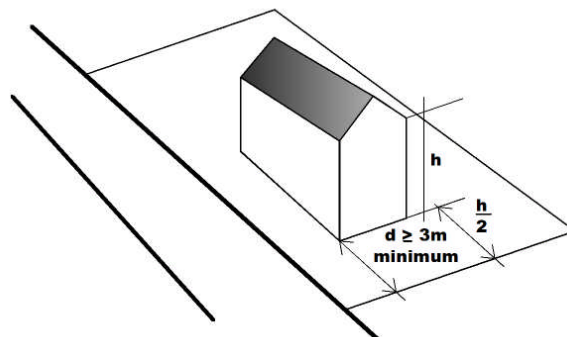
*\*Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain. Ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de construction groupées.*

## ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### AUa1 et AUa2

\*Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées à l'alignement sur un côté seulement des limites séparatives ou à une distance au moins égale à 3 m.

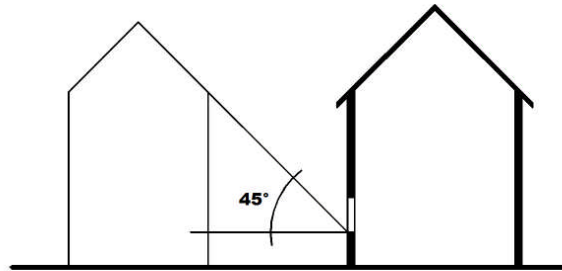
\*Lorsque le bâtiment à construire n'est pas implanté sur limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.



**ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****AUa1 et AUa2**

\*L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété, ne doit pas porter atteinte à la qualité du site environnant, bâti ou non.

\*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL****AUa1 et AUa2**

\*Néant.

**ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****AUa1 et AUa2**

\*La hauteur des constructions implantées en limite séparative ne dépassera pas 3 mètres à l'égout du toit.

\*La hauteur des constructions de toute nature, à partir du niveau naturel du sol, est limitée à :  
- 10 m à l'égout du toit

\*Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol de des bâtiments à édifier dans le respect des dispositions du premier alinéa de l'article 11 ci-après.

\*Dans le couloir de ligne de transport d'énergie électrique, elle est limitée à 8m au faîtage

**ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR****AUa1 et AUa2**

\*Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Ils doivent être adaptés à la pente du terrain, le cas échéant. Leur architecture doit être compatible avec l'architecture de la région.

\*Les toitures terrasses seront végétalisées et tous les éléments de ventilations, extractions diverses, climatisations etc... en sortie de toiture ou terrasses seront cachés par des toits ou autres éléments de structures végétalisés de préférence afin d'être masqués de tout point de vue.

\*Les couvertures en tôles brillantes sont interdites.

\*Les murs seront exécutés avec des matériaux traditionnels : les maçonneries enduites, les habillages en bardages bois, matériaux composites type vêtements .... sont à soumettre à l'avis de l'architecte conseil.

## **ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **AUa1 et AUa2**

\*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

\*Pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est imposé au minimum une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

*\*Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise, ou fait réaliser, lesdits emplacements.*

## **ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **AUa1 et AUa2**

\*Les arbres existants doivent être maintenus. Les arbres détruits à l'occasion des travaux d'aménagement ou de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

\*Dans les lotissements, 10% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts collectifs lorsque la superficie du lotissement dépasse 10 000 m<sup>2</sup>.

\*Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées.

\*Les dépôts doivent être masqués par un écran d'arbres.

## **ARTICLE AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **AUa1 et AUa2**

\*Le C.O.S. est de 1.

\*Pour les constructions et installations liées aux exploitations agricoles et les équipements collectifs publics ou privés, il n'est pas fixé de C.O.S.

\*Le C.O.S est de 0.50 pour les lotissements