

## TITRE III

---

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

AU

AUa

AUe

#### 5. Modification du règlement de la zone AUa

DM 06/04/2017

*Dans l'objectif de garantir la cohérence des aménagements et l'homogénéité des espaces publics, la commune propose de conditionner les opérations d'aménagement à un nombre minimal de 5 logements et d'imposer un gabarit de voie intégrant les cheminements piétons, la gestion des eaux de ruissellement, le traitement paysager, l'éclairage collectif...*

*Elle souhaite également intégrer la problématique du stationnement en imposant des places sur le domaine collectif en fonction du nombre de logement créés.*

*Enfin, afin d'assurer une unité architecturale, la commune propose d'encadrer la morphologie des clôtures sur rue et de favoriser l'implantation coordonnée des constructions tout en prenant en compte l'orientation des parcelles (implantation entre 4 et 10m de l'alignement) et le traitement paysager des jardins sur rue.*

## ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Tous les modes d'occupation du sol y sont provisoirement interdits. Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

L'urbanisation de telles zones est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

### ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions des articles U 3 à U 15.

### Caractère des zones AUa et AUe – Chapeau introductif – Après modification :

La zone AUa délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à dominante résidentielle.

La zone AUe délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à permettre l'extension des équipements communaux.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement.

Secteur du Champ du four :

Afin de favoriser un aménagement de la zone cohérent, les opérations devront comporter un minimum de 5 logements de sorte que le raccordement aux voies publiques et parcelles mitoyennes non bâties soit compatible avec les orientations

## ZONE AUa et AUe

### CARACTERE DES ZONE AUa et AUe

La zone AUa délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à dominante résidentielle.

La zone AUe délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à permettre l'extension des équipements communaux.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement.

### ARTICLE AUa ou AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et industriel ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.
6. Les affouillements et exhaussements de sol tels que définis à l'article R. 442-2.
7. En secteur AUe, les constructions et occupations du sol à usage d'habitation autres que celles destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements.

### ARTICLE AUa ou AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

En zone AUa :

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.
2. Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

En zone AUe :

- Les équipements collectifs et d'intérêt général.

### ARTICLE AUa ou AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

**Article AUa ou AUe 4 : Desserte par les réseaux – Après modification :**

Se reporter à l'article DG 7.

**Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**Assainissement :**

**Eaux usées :**

1. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
2. En assainissement non collectif, les demandes pour les constructions nouvelles ou les extensions qui auront un impact sur les rejets en eaux usées seront instruite par le SPANC qui vérifiera ultérieurement leur bon fonctionnement.

**Eaux pluviales :**

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
2. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
3. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellements de la chaussée et devront permettre ;
4. Le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales ;
5. Les nouvelles constructions et tous les aménagements de constructions existantes et leurs abords devront faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation du rejet des eaux pluviales issues du ruissellement, afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel, et ce conformément aux articles 640, 641 et 642 du code civil.
6. Des solutions alternatives de gestion (rétention et/ou récupération ou infiltration) des eaux pluviales sont à rechercher afin de limiter et d'étaler les apports dans les réseaux publics.
7. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviales sont strictement interdits.

**Réseaux divers :**

Les extensions, branchements et raccordements aux réseaux téléphonique, électrique, de gaz et autres réseaux seront préférentiellement de type souterrains ou à défaut apposés en façade ou aériens.

Pour les opérations d'aménagement comportant plus de 5 logements, les voiries internes devront accueillir un dispositif d'éclairage collectif.

**ARTICLE AUa ou AUe 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**A Article AUa ou AUe 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et  
E emprises publiques – Après modification :**

DM 04/04/2017

1. Les projets de constructions doivent tenir compte des éventuelles marges de recul portées au plan de zonage ;
2. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
3. ~~A moins que le bâtiment à construire ne soit aligné sur la voie~~, les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres, sans excéder 10m de recul. Une continuité du front bâti sera recherchée ;
4. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour :
  - tenir compte du bâti existant (construction en continuité de constructions existantes ne respectant pas le recul susvisé)
  - lorsqu'il s'agit de logements collectifs ou d'opérations d'ensemble.

**ARTICLE AUa ou AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent s'implanter :
  - soit à 3 m minimum des limites séparatives ;
  - soit en limite séparative ;
    - a. si leur hauteur absolue est inférieure à 4,5 m à l'égout ;
    - b. si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, ou s'il s'agit de maisons jumelées;
3. Des implantations différentes pourront être admises :
  - s'il s'agit d'opérations d'ensemble ;
  - pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte du bâti existant et avoisinant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE AUa ou AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE AUa ou AUe 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ARTICLE AUa ou AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m. Cette hauteur pourra être dépassée pour la reconstruction après sinistre et l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 12 m.
2. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.

### Article AUa ou AUe 11 : Aspect extérieur – Après modification :

DM 04/04/2017

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.

Les abords des bâtiments devront être régulièrement entretenus et les espaces libres enherbés pour ceux qui n'auraient pas un usage de stationnement ou de stockage extérieur.

Les clôtures sont facultatives. ~~La hauteur des clôtures ne pourra dépasser 1,60 m en clôture pleine ou 1,80 m pour les autres clôtures.~~ Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80cm éventuellement surmontées d'un dispositif à claire voie, le tout n'excédant pas 1,60m de hauteur totale et leur teinte sera foncée. La couleur blanche n'est pas autorisée. Les clôtures sur limite séparatives seront constituées d'un dispositif à claire voie de 1,60m maximum éventuellement doublé d'une haie vive.

### Article AUa ou AUe 12 : Stationnement – Après modification :

DM 04/04/2017

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu en dehors des voies publiques.
2. Pour l'habitation individuelle : il doit être aménagé ~~2 aires à minima 1 aire de stationnement par logement sur chaque parcelle, avec dans les lotissements ou les groupes d'habitation, la possibilité de prévoir l'une d'elles sur le domaine commun.~~ Pour les opérations d'ensemble de plus de 5 logements il sera prévu 1/2 place supplémentaire par logement sur le domaine commun.
3. Les possibilités de réalisation de parking doivent être au minimum de :
  - 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux ou d'activités,
  - 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de logements ou la construction de logements sociaux.

### Article AUa ou AUe 13 : Espaces libres, plantations – Après modification :

DM 04/04/2017

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf. DG 8). L'espace de retrait entre l'alignement et la construction doit participer à l'embellissement de l'espace public, il devra comporter au moins 50% d'espace vert paysagé.
2. Dans les lotissements, groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 5, un espace libre commun égal à 10% de la surface totale doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux, ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.
3. Les noues bordant les voies internes devront être plantées d'arbres d'alignement de basse tige et engazonnées.

**ARTICLE AUa ou AUe 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE AUa ou AUe 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.