

## **ZONE AUa**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbanisable à court ou moyen terme en fonction de la réalisation des équipements dans la zone et permettant un développement cohérent du village.**

**L'urbanisation de la zone AUa doit se faire dans le cadre d'opérations d'aménagement\* ou de construction d'initiative publique ou privée, selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement et les orientations d'aménagement.**

**La zone AUa comprend un secteur AUad, où une plus grande densité est admise.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

### **RAPPELS**

- 
1. L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
  2. Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
  3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
  4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
  5. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
-

## **ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes.
- Les carrières\*.
- Le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.

## **ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

### **1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les annexes et piscines directement liées à des constructions existantes.
- b) L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.
- c) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :**

**2.1)** - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les constructions doivent **s'intégrer dans une opération d'aménagement** portant sur une surface minimum de 0,5 ha, sauf pour les terrains résiduels et sauf pour la zone AUa inférieure à 0,5 ha « est », où l'opération d'aménagement doit porter sur l'ensemble de la zone.
- Ces opérations doivent être compatibles avec les principes présentés dans les **Orientations d'Aménagement** (Document 2b du PLU).

**2.2)** - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1 ci - avant, sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :

- Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes,
  - hôtelier,
  - de commerce,
  - de bureaux et de services,
  - d'équipements collectifs,
  - de stationnement,
  - artisanal sous réserve de ne pas engendrer de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public,
  - les aires de stationnement\* de véhicules ouvertes au public.

## **ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité.
- b) Les accès doivent être aménagés de manière à permettre l'arrêt d'un véhicule devant le portail, en dehors des voies publiques.
- c) Les accès sur la RD 113 sont limités à 2 au maximum pour la zone AUa « ouest » et doivent correspondre aux voies de desserte de la zone.
- d) Aucun accès direct sur la RD 113 n'est autorisé pour la zone AUa « est ».
- e) Les accès directs sur la RD 107 sont interdits à l'exception de ceux déjà existants.

### **VOIRIE**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir une emprise minimum de 5,25 mètres et comporter un espace pour les piétons de 0,75 m minimum. Elles doivent être traitées de manière similaire sur toute l'étendue de la zone AUa concernée.

- b) La voie de desserte principale de la zone AUa « ouest » doit permettre à partir des 2 accès mentionnés ci-dessus la desserte de l'ensemble de la zone avec connexion à réserver avec la zone AU voisine. L'ensemble de la zone AUa « ouest » doit également être desservi par des cheminements piétons et cycles (séparés ou non de la voie routière).
- c) La zone AUa « est » doit être desservie par une voie de desserte traversante avec connexion à réserver avec la zone voisine.
- d) Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et collectifs.

## **ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***EAU POTABLE***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ***ASSAINISSEMENT***

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées**

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur, selon l'avis des services techniques responsables.

### ***ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX DIVERS***

Le réseau électrique moyenne tension doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.



## **ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan, les façades sur voies doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements\* et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en recul des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la hauteur de ce point avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

## **ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

## **ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

## **ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
  - 2 places par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services :
  - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce :
  - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Etablissements scolaires :
  - 2 places par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

## **ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes (haies vives) doivent être maintenues et des haies brise-vent doivent être implantées au nord de la zone quand elles n'existent pas déjà.

Au moins 50 % de la surface du terrain doivent être végétalisés.

Les clôtures seront constituées de haies vives constituées d'arbustes persistants d'essences mélangées doublées d'une clôture (voir article 11 pour l'aspect des clôtures ).

## **ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,25, sauf en secteur AUad où il est limité à 0,30.

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.