TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère et vocation de la zone

La zone **AU** est une zone à urbaniser, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future en permettant l'extension de la commune sous la forme d'opération d'aménagement à vocation principale d'habitat (lotissement, groupes d'habitation par exemple).

Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une opération d'ensemble de la zone qui doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires et l'adaptation du parcellaire.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone AU et son secteur AUe :

- les constructions à usage industriel, de bureaux, d'entrepôt, artisanal, même présentant peu de nuisances.
- les constructions à usage commercial autres que ceux visés à l'article AU2 ;
- les carrières, affouillements et exhaussements de sol, autres que ceux visés à l'article AU2;
- les terrains de camping et de caravanage, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés;
- le stationnement de plus de 3 mois des caravanes, ainsi que dans les cas prévus aux articles R443-9 et R443-9-1 du Code de l'urbanisme, notamment le camping et le stationnement des caravanes pratiqués dans les sites classés ou inscrits, dans les bois, forêts et parcs classés.
- Sont interdits les sous-sols dans les zones soumises à des remontées de nappes où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1m puis 1 m et 2,5m.

Dans le secteur AUe, toute construction, à l'exception de celles mentionnées à l'article AU2, sont interdites.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites au titre 1 et les occupations ou installations autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

Dans la zone AU en dehors de son secteur AUe

- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à des équipements d'infrastructure ou à la gestion des eaux pluviales.
- les constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal.
- les constructions à usage commercial d'une superficie inférieure à 200m² de SHOB;

- les constructions en deçà du niveau du sol sont autorisées sous condition de ne pas posséder une entrée extérieure.

Toute opération de construction sous réserve que :
- l'occupation du sol s'intègre dans un schéma préalable à l'urbanisation de la zone en cohérence avec l'orientation spécifique d'aménagement
- le constructeur ou lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération sans préjudice des participations éventuellement exigibles

Dans le secteur AUe
- les constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal.
- les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à des équipements d'infrastructure ou à la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

Desserte :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre incendie.
Les voies en impasse supportant une circulation publique et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

ARTICLE AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement eaux usées

Dans la zone AU

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Dans le secteur AUe
Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la réglementation en vigueur; les installations devront être réalisées de telle manière que soit possible le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera.

Assainissement eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.
Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, …). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Electricité, téléphone, télécommunication

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE AU 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone AU en dehors de son secteur AUe

Toute construction doit être implantée à l'alignement de l'emprise publique.
Le retrait exigé par rapport à l'axe du VC1 est de 20 mètres.

Dans le secteur AUe.
Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'axe des voies.

ARTICLE AU 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone AU en dehors de son secteur AUe
Toute construction doit être implantée sur une des limites séparatives touchant une voie.
Les retraits par rapport aux autres limites séparatives doivent être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 3 m.

A l'angle de deux voies, les constructions peuvent être implantées :
- soit sur une des limite séparative de propriété touchant une voie.
- soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

En limite de la zone agricole, aucune construction ne pourra être implantée dans une bande de 11 mètres en dehors des aménagements et constructions liées à la gestion des eaux pluviales et des réseaux d'assainissement.

Dans le secteur AUe
Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres , sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

Sont autorisées sur les limites séparatives, les constructions d'une hauteur totale inférieure à 4 mètres. Cette hauteur peut être portée à 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout lorsque le mur implanté en limite séparative est un mur pignon.

ARTICLE AU 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone AU en dehors de son secteur AUe
Les constructions sur une même parcelle doivent être contiguës.

Dans le secteur AUe
La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AU 9 - L'emprise au sol des constructions

Dans la zone AU en dehors de son secteur AUe
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

Dans le secteur AUe
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée :
. en zone AU : à un rez de chaussée avec étage carré et combles.
. dans le secteur AUe : à 12 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout de couverture.
Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre.

Dans le cas où le terrain est situé en contrebas par rapport à la voie de desserte, ce niveau pourra atteindre 0.60 mètre au maximum au dessus de l'altitude de la voie de desserte.

Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

ARTICLE AU 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum d'une place par logement sur la propriété.
Dans le cas d'opérations groupées ou de lotissements, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements.

Il est exigé une place par 50m² de SHOB pour les commerces.

Les garages en sous-sol sont interdits.

ARTICLE AU 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs dimensionnés en fonction de l'importance de l'opération. De plus, des plantations périphériques réalisées au moyen d'essences locales destinées à former des écrans végétaux devront être réalisées par les futurs aménageurs afin de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

En limite de zone agricole, il devra être aménagé un fossé doublé d'un talus planté d'essences régionales.

ARTICLE AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.