

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER « AU »

Il s'agit d'une zone à caractère naturel ou insuffisamment équipée de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation, dont la vocation et les conditions d'urbanisation future restent à déterminer par voie de modification ou de révision simplifiée du PLU.

Elle comprend :

- un secteur AUe à vocation d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif ou à vocation de loisir.

Des secteurs peuvent être affectés par un risque de glissement de terrain.

Les dispositions ci-dessous spécifiques à la zone et aux secteurs complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites :

- Toute construction nouvelle (autre que celles admises à l'article AU2)
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes
- Les affouillements, exhaussements du sol non liés aux constructions admises dans la zone
- Les terrains de camping et de caravaning

De plus dans les secteurs soumis à un aléa de glissement de terrain faible indiqués au document graphique, sont interdites :

- Les constructions ou aménagements dont les exhaussements, affouillements, excavations sont susceptibles d'aggraver le risque
- Les déblais et remblais dont la hauteur excède 1 mètre sans ouvrage de soutènement ou dont la pente excède  $1v/2h$  (v : vertical ; h : horizontal).

#### Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans toute la zone sont admis, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone ou du secteur :

- Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, y compris les constructions destinées au stockage
- Les ouvrages techniques, antennes et paraboles, poteaux, pylônes liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination et dans le volume existant,
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite maximale de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les annexes et piscines liées aux habitations existantes dans la zone
- Les clôtures

## SECTION 2 CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **Article AU 3 - Desserte et accès aux voies**

L'immeuble ou l'ensemble d'immeubles envisagé doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les occupations et utilisations seront interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

### **Article AU 4 - Desserte par les réseaux publics et assainissement**

#### 1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2- Assainissement

##### **a) Eaux usées**

Toute construction, en zone d'assainissement collectif, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Tout rejet d'effluent autre que domestique (y compris les eaux de vidange des piscines) doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Lors des travaux de raccordement au réseau, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

##### **b) Eaux pluviales**

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Si un réseau collecteur existe, le rejet régulé vers ce réseau est autorisé. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci et tenir compte du milieu récepteur.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Les ouvrages doivent être notamment adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les réserves de stockage d'eau pluviale en vue de sa réutilisation future (par exemple arrosage) ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet par infiltration ou dans le réseau public, mais peuvent être réalisées en amont de ceux-ci.

### **c) De plus, dans les secteurs soumis à un risque de glissement de terrain**

Les eaux pluviales et les eaux récupérées de drainage seront rejetées de manière adaptée au milieu récepteur sans occasionner de contrainte supplémentaire (déstabilisation des terrains situés en aval, accroissement de l'érosion dans les exutoires naturels... ).

### **3- Autres réseaux**

La desserte du terrain en électricité, gaz, téléphone ou autres télécommunications devra être prévue par réseau souterrain lorsque les lignes publiques ou d'intérêt collectif correspondantes sont enterrées.

## **Article AU 5 - Superficie minimale des terrains**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain.

## **Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

Sauf indications portées aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- avec un retrait de 4 mètres minimum.

### **Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :**

- Pour des raisons de sécurité routière (visibilité ou accessibilité) ou d'architecture (recherche de cohérence avec des constructions immédiatement riveraines existantes) ou tenant à la configuration du site

- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation.
- Pour les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Sur les voies internes d'une opération d'ensemble.

## **Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions admises peuvent s'implanter sur limite séparative.

Pour les annexes, la construction sur limite est admise si la hauteur est inférieure à 4,5 m. A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 mètres.

Pour les piscines, le retrait minimal est de 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons d'architecture (recherche de cohérence avec des constructions immédiatement riveraines existantes).
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation.
- Pour les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement ou d'architecture, et pour permettre, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel et des véhicules contre l'incendie.

## **Article AU 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## **Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Il est fixé une hauteur maximale de 11 m.

Cette hauteur est de 4,5 m pour les annexes sur limite séparative.

Lorsque les constructions existantes ou immédiatement environnantes ne sont pas conformes à ces prescriptions, des dispositions différentes pourront être imposées ou admises dans un souci de cohérence architecturale.

### **Article AU 11 - Aspect extérieur**

Se reporter au chapitre concernant ce sujet (Titre 6).

### **Article AU 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire (habitants, visiteurs, livraisons, employés...).

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :  
1 place minimum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les activités de bureaux, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Toutefois, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions modérées (inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, valable une seule fois), à condition que leur affectation reste inchangée, qu'ils n'accroissent pas le nombre de logements ou de locaux d'entreprises, que les travaux n'induisent pas une réduction du nombre de place de stationnement existant.
- Aux constructions, transformations ou amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 place maximum par logement sera exigée.

### **Article AU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Se reporter au chapitre concernant ce sujet (Titre 7).

## **SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

## Article AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de COS.