



**Avertissement :** on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Elle comprend les secteurs :

- 1AUt réservé pour les équipements collectifs, les équipements sportifs et de loisirs,
- 1AUg de risques géologiques maîtrisables,

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

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

1- Dans le secteur 1AUt : les occupations et utilisation du sol qui ne seraient pas liées aux aménagements et équipements liés à la pratique des sports, aux activités de plein air, les terrains de camping-caravaning, les aires de stationnement, les aires de jeux ouvertes au public

2 – Dans les zones 1AU :

- les activités industrielles, les entrepôts,
- les constructions à usage d'habitation qui ne s'inscrivent pas dans des opérations d'aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception des équipements d'infrastructure, de l'extension des bâtiments existants et les annexes, les constructions dans les zones 1AU seront réalisées lors d'opérations d'aménagement d'ensemble, en compatibilité avec les orientations d'aménagement, le cas échéant.

Par exception aux dispositions du 1<sup>er</sup> alinéa, les constructions situées dans la zone 1AUg « Chez Kaki » pourront être autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Dans les secteurs 1AUt les opérations au coup par coup sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements généraux indispensables.

Dans le secteur 1AUg les constructions doivent faire l'objet d'une étude géotechnique.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.  
 Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.  
 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.  
 Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes.  
 Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

### ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2 - Assainissement

- a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée gravitairement au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles ou agricoles dans le système public d'assainissement est interdite.

#### 3- Eaux pluviales

Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.  
 A cet effet l'impact hydraulique des opérations d'urbanisation devra être quantifié et il devra être envisagé la réalisation d'ouvrages adaptés pour compenser les effets de l'aménagement sur les réseaux ou le milieu récepteur.

### ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

### ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions doivent être édifiées :
- en retrait, avec un recul minimum de 5 m des routes départementales et des voies communales,

- pour les autres voies desserte intérieure des opérations les implantations à l'alignement sont autorisées.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale par rapport à la limite séparative (L) soit égale à la hauteur du bâtiment divisée par deux ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3m.  
Les annexes de moins de 40m<sup>2</sup> et de moins de 3m de hauteur sont autorisées également en limite séparative, le débord de toiture formant la limite.  
La hauteur des constructions à prendre en compte est définie comme le point le plus haut de la façade la plus proche de la limite séparative.

Toutefois, les constructions en limite séparative peuvent être admises dans les cas suivants :

- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

En bordure des bois qui bordent la zone les constructions doivent être implantées en recul de 30 m par rapport aux lisières.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE 1AU 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'à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt public (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

VOLUME, MATERIAUX, COULEURS :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes
- harmonie des couleurs,
- intégration dans le site.

Les constructions pourront recevoir en toiture ou en façade l'installation de panneaux solaires à condition que ceux-ci respectent les volumes de la construction et les paysages environnants.

## **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé sous réserve de l'application de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme :

- Pour les constructions à usage de logements : 2 places par logement,
- Pour les bureaux, commerces et les services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON,
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre ou pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou café/bar.

Lorsque le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement correspondant aux mêmes conditions.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Dans les opérations d'ensemble (lotissement, AFU,...) 10 % au moins du terrain doivent être traités en espace vert ou planté, commun à tous les lots.

Les boisements sont soumis à autorisation dans les secteurs réglementés.

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

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.