

## CHAPITRE 4 – ZONE AU

### Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Dans le secteur AUs, toutes installations, occupations et utilisations du sol si elles ne sont pas nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- 1.2. Les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 1.3. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping et de caravanage recevant soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 caravanes ou tentes à la fois ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

### Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur AUc les constructions et les autres modes d'occupations et d'utilisations du sol admis sont soumis aux conditions particulières ci-après :

- les terrains concernés doivent être viabilisés dans le cadre d'une opération d'équipement d'ensemble telle qu'elle est définie au Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

- leur aménagement doit se réaliser conformément aux schémas d'organisation et aux autres prescriptions figurant au Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- les équipements de viabilité nécessaires à l'opération doivent être pris en charge financièrement par les constructeurs.

### **Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination.

Aucune voie publique nouvelle ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres, sauf circonstances particulières tenant au relief et à la configuration bâtie des lieux.

La largeur de la chaussée ne doit être inférieure à 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art elle doit être au moins de 5,50 mètres. La structure et le tracé des voies privées carrossables doivent répondre aux conditions exigées par le classement des voies de même nature dans la voirie urbaine.

Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus,
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

Les voies en impasse nouvelles ne doivent en aucun cas excéder 100 m de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Adduction en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### **4.2. Electricité**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique du réseau d'électricité le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié, sauf impossibilité technique liée à la nature du terrain ; le raccordement des conduites d'eaux pluviales dans le regard de branchement des eaux usées est interdit.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et de circulation des véhicules ne doivent être rejetées dans le milieu naturel qu'après traitement dans un ensemble déboureur-épurateur aux caractéristiques appropriées.

## **Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie.

Toutefois l'aménagement d'accès et d'auvents ouverts peut être autorisé dans la limite de 5 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.

## **Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $h/2$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage et 2,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 12 mètres au total, sans excéder 7 mètres sur un seul côté de la parcelle ;
- ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin., sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.

7.3. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UC 8 sont applicables.

## **Article AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à usage d'habitation au point le plus proche d'une autre construction à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

## **Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.2.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à 12,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.
- 10.3.** Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,70 mètres le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction ; cette hauteur peut être modulée en fonction du niveau du toit de la nappe phréatique.

## **Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

### **I.3. Remblais**

Les remblais ne sont autorisés que sur un tiers du périmètre de la construction et doivent être traités en terrasses, soutenues par des murets, pour éviter l'effet de "taupinière".

### **II.4. Orientation des façades**

Dans les parties de la zone située en entrées Est et Nord de l'agglomération, les façades doivent être orientées selon les indications reportées au document graphique n°3.2.b.

### **II.5. Toitures**

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'activités doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 40°.

Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 17°.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions annexes ne dépassant pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

## **Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.2. Sauf dispositions contraires, lors de toute opération d'ensemble à vocation d'habitat (notamment sous la forme d'un lotissement ou d'une A.F.U.), ainsi que pour tout immeuble ou groupe d'habitation comportant au moins 2 logements, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins 1 aire par logement, non close et directement accessible depuis la voie publique.
- 12.3. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain.
- 13.2. Les parties de zone indiquées sous "espace à planter" au document graphique n°3.2.b, doivent être maintenues en pleine terre et plantées d'arbres fruitiers ou de haies arbustives composées d'essences locales.

### **Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable à au secteur AUc est de 0,40.