

## **ZONE AUa**

**Zones à urbaniser présentant un caractère naturel, mais destinées à être ouvertes à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations d'ensemble.**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

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

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services ou d'équipements collectifs autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUa2
- Les hôtels ou restaurants autres que ceux autorisés dans les conditions définies à l'article AUa2
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics et que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUa2
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante, ou celles définies à l'article AUa2,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les antennes de radio télécommunication,
- La démolition de murs de clôture en pierre, en dehors des emprises réservées aux voies de desserte de la zone, et sauf en cas de reconstruction à l'identique.

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

1. Sont autorisées dans la zone AUa, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs ... ) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.
- L'aménagement des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
- Les piscines et les annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.

2. Sont également autorisées dans la zone AUa, sous réserve de s'intégrer dans le cadre d'une opération d'ensemble, compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement, et portant sur une superficie minimum de 5000 m<sup>2</sup>, ou constituant le solde de la zone.

Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines.
- de bureaux ou de services
- de commerces
- d'équipements collectifs
- de stationnement
- d'hôtel restaurant.

Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules.

Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.

Pour les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation :

- Les constructions neuves devront être conçues et réalisées de telle manière que les personnes et les biens puissent se tenir à l'abri des risques de crues
- Les constructions neuves, les extensions et les travaux de terrassement devront être conçus et réalisés de manière à ne pas modifier sensiblement l'écoulement des eaux.
- Les ERP peuvent être interdits si, par leur nature et leur fréquentation, ils s'exposent dangereusement au risque d'inondation.
- Les sous sols ne peuvent pas être aménagés en espace de logement ou en annexe, en atelier ou toute autre occupation susceptible de craindre une inondation.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur, de manière identique à la voie qui le borde.

Les accès aux différentes opérations d'aménagement d'ensemble seront réalisés à partir des voies à aménager portées en emplacement réservé sur les documents graphiques, ou indiquées dans les orientations d'aménagement.

NB : La création d'un accès sur une route départementale est soumise à l'accord du Conseil Général.

#### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.  
La desserte de chacune des opérations doit se réaliser conformément au schéma de voirie prévu dans les orientations d'aménagement.

#### **ARTICLE AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **4.1. Eau potable :**

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

##### **4.2. Assainissement :**

###### **• Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou, si celui-ci est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

###### **• Eaux usées**

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### **4.3 Électricité :**

Pour toute construction nouvelle, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

La distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

##### **4.4 Téléphone :**

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

A moins que le plan ne précise un retrait des constructions, celles-ci doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Des dispositions différentes pourront être admises également :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs ... ) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage ;

- lorsque que l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.

- lorsque que l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause le bon ordonnancement d'une rue, ou le paysage urbain du village.
- Pour les constructions implantées le long des voies internes aux opérations d'ensemble.

Dans ces cas, l'implantation des constructions devra se faire selon un retrait cohérent avec l'environnement du bâtiment.

En tout état de cause, des retraits différents ne pourront être admis que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'épave des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

Cette hauteur ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain, la hauteur maximale est portée à 2 m.

#### **ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter au titre VI

#### **ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans le cas de la construction de logements neufs réalisés sur des terrains nus ou dans le cadre d'opérations de rénovation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique à raison d'un minimum de 1 place par logement.

Toutefois, la réalisation de ces places de stationnement n'est pas imposée :

- lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

#### **ARTICLE AUa 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.)**

Non réglementé.

