

## **ZONE AUa**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant des réseaux suffisants à proximité.**

**Zone à vocation d'habitat et de services, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement.**

La zone AUa est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires au droit des terrains concernés.

Elle comprend **un secteur AUax** réservé aux équipements collectifs à destination de sports et de loisirs et un **secteur AUai** où les constructions à usage artisanal sont autorisées.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

---

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

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

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...),
- Le stationnement des caravanes en dehors des terrains de camping et caravaning.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

#### **1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) L'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que leurs annexes et piscine.
- b) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- d) Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :**

**2.1)** - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- les constructions sont autorisées dans les différents secteurs de la zone AUa au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- **les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 2b du dossier de PLU).**

**2.2)** - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis :

**Dans l'ensemble de la zone AUa, y compris dans le secteur AUai :**

- Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de commerce et de bureaux,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
  - les clôtures,
  - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**Dans le secteur AUai uniquement :**

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants ;

**Dans le secteur AUax uniquement :**

- Les constructions à usage d'équipements collectifs à destination de sports et de loisirs ;

**Secteurs de risques :**

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

### **ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès directs des constructions sur la RD 518 sont interdits, seul un accès commun à l'ensemble du secteur, compatible avec le schéma d'aménagement proposé par les orientations d'aménagement est possible.

Le projet de construction doit prévoir l'aménagement d'un espace de stationnement privé non clos pour deux véhicules légers, en accès direct sur la voie. Cette disposition peut ne pas s'appliquer aux constructions comportant plus de trois logements et aux constructions à usage artisanales.

#### 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 être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### ***EAU POTABLE***

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

#### ***ASSAINISSEMENT***

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales si celui-ci existe.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, la gestion des eaux pluviales doit être prévue sur la parcelle et être adaptée au milieu récepteur.

#### **Electricité- Téléphone - Réseaux câblés :**

Toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

Les opérations de construction et d'aménagement doivent prévoir le raccordement au réseau internet haut débit et à tout réseau de communication numérique futur.

**ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Les constructions devront en outre respecter les principes d'implantation, définis le cas échéant dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 2b du dossier de PLU).

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, à condition de ne pas dépasser 3,5 m de hauteur sur limite ou dans le cas de bâtiments mitoyens.
- soit en recul minimum de 1 mètre.

**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 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'au faitage du bâtiment.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres.

Les constructions devront en outre respecter les principes de hauteur, définis le cas échéant dans les orientations d'aménagement (pièce n° 2b du dossier de PLU).

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VII, paragraphe E.

### **ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Se reporter au titre VII.

### **ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction.

Il est exigé au minimum :

- Constructions à usage d'habitation : 1 place par logement de plus de 60 m<sup>2</sup>.
- Constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de Surface de planchers de la construction.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

### **ARTICLE AUa 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations en limites de propriété seront constituées d'arbres et arbustes d'essences locales et variées avec des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres variées.

Les jardins seront plantés d'espèces endémiques pour tous les arbres et arbustes. Le caractère local est à privilégier.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

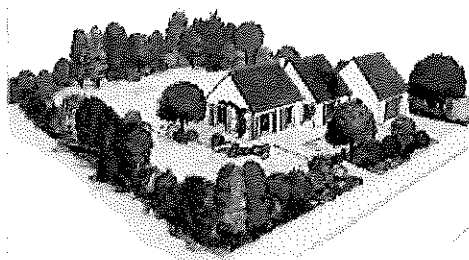
Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région. Le mur végétal uniforme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.



Plutôt qu'une haie monospécifique  
uniforme ....



Préférez une haie panachée d'essences  
champêtres locales

Les espèces de cotonéaster « *Salicifolius floccus* » et « *Salicifolius x Herbsfeuer* » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).

#### **Les installations, travaux divers et citernes non enterrées**

Des rideaux de végétation champêtre doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées.

#### **ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUa 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUa 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.