

### **TITRE 3**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISER (AU)**

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

---

## Urbanisation Future

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone AU délimite un secteur localisé au quartier du Detras, en coeur de village.*

*Il s'agit d'un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation.*

*Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dès la réalisation des équipements internes à la zone.*

*Certains terrains compris dans la zone AU peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.*

### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

#### Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les affouillements et exhaussements visés à l'article R 442-2-c du Code de l'Urbanisme et qui compromettent la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, et qui portent atteinte au caractère du site,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles indiquées à l'article AU2, ci-dessous,
- Les modes d'occupation du sol visés à l'article R.442-2-a et b du Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains de jeu et de sport ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole.
- Les carrières
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs

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

#### Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vocation de la zone et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article AU1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article AU2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

**ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :
  - 5m de chaussée desservant entre 1 et 10 logements,
  - 5m de chaussée + 2 m de trottoirs desservant plus de 10 logements,
  - 3.50 m pour les voies en sens unique.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 m minimum à la bordure du trottoir,

**Condition d'accès aux voies ouvertes au Public**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..

**ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**Assainissement :**

**Assainissement des eaux usées**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

**Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
  - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

**ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises:
- Dans le cas où la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment, en bon état construit sur le terrain voisin: l'implantation sur limite séparative est admise.
- Dans le cas des constructions de piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, la distance par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 2m.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

### **Conditions de mesure :**

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'aplomb de l'égout du toit.

### **Règles de hauteur applicables :**

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée :
- pour les équipements collectifs, la hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 12 mètres.

### **En vue frontale :**

La hauteur pourra atteindre au maximum 12 mètres (R+4).

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dispositions générales :**

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

### **Dispositions particulières :**

- Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :
- Les constructions à usage d'habitation
- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
- Les autres types de logements : 1.5 aires par logement.
- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,

- Les bureaux : une place pour 25 m<sup>2</sup> hors oeuvre nette de bureaux, et un local de 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de stationnement des 2 roues,
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- Les établissements d'enseignement : 2 places de stationnement VL par classe et 15 m<sup>2</sup> par classe pour le stationnement 2 roues.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

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

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UA 1, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

#### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 1,2