

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX AUTRES ZONES**

---

#### — DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION FUTURE — ZONE AU —

##### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone AU est une zone réservée à l'urbanisation future. Celle-ci se divise en deux secteurs : le secteur AUa, urbanisable à court terme et le secteur AUb, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du P.L.U.

Le règlement (articles AU1 à AU 13) s'applique aux deux secteurs.

Elle se situe au lieu-dit "Les Grands Groseilliers". Son urbanisation se fera suivant une opération d'aménagement d'ensemble pouvant, le cas échéant, s'urbaniser par tranches.

##### SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

**Rappel :** Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles L et R.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article L et R.441-1 du même code).

En secteur AUb, les dispositions du présent règlement s'appliqueront après modification du PLU.

##### ARTICLE AU 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

---

**1.1.**— L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration et toute activité non compatible avec une zone d'habitat.

**1.2.**— Les constructions isolées (hors opération d'ensemble) à usage d'habitation, de commerces et de bureaux.

**1.3.**— Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

**1.4.** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

**1.5.** — Les stations-service.

- 1.6.** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- 1.7.** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article AU 2.
- 1.8.** — Les terrains de camping et de caravanage soumis ou non à autorisation préalable, ainsi que tout dépôt permanent de caravanes (plus de 3 mois, consécutifs ou non).
- 1.9.** — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.
- 1.10.** — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2).
- 1.11.** — Les antennes relais de téléphonie mobile (impact paysager).
- 1.12.** — Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

## ARTICLE AU 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- 2.1.** — Seules sont autorisées les constructions s'intégrant dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone (pouvant s'urbaniser par tranches).
- 2.2.** — Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).
- 2.3.** — Les dépendances non habitables (garages, abris de jardins...) sont limitées à deux par parcelle bâtie.
- 2.4.** — Les constructions et installations s'intégrant dans une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, fondée sur les principes suivants :
- Les équipements viaires seront toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
  - Les implantations à venir seront conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
  - les voies principales internes à venir seront conçues de manière à éventuellement faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants.

L'aménagement peut se réaliser par tranches, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone (notamment celle du secteur AUb).

- 2.5.** — Les travaux d'infrastructure et les équipements nécessaires à la collectivité.
- 2.6.** — Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation du maire.

ARTICLE AU 3 — ACCES ET VOIRIE

---

**3.1. — Accès**

**3.1.1.** — Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique).

Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante ou prévue en bon état de viabilité. Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible (article 682 du code civil).

**3.1.2.** — Dans tous les cas de figure (y compris passage sur un fonds voisin), les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de sécurité routière, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

**3.1.3.** — Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques et de randonnée.

**3.1.4.** — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

**3.1.5.** — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

**3.1.6.** — Les groupes de plus de 2 garages doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

**3.1.7.** — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.6.

**3.2. — Voirie**

**3.2.1.** — Les constructions et installations autorisées en zone AU doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes :  
Pour les voies nouvelles, les caractéristiques minimales sont les suivantes :

	VOIRIE DE TRANSIT	VOIRIE DE DESSERTE DES ZONES PAVILLONNAIRES
Largeur de chaussée	6 m	5 m
Largeur d'emprise	8 m	7 m

### 3.2.2. — Prescriptions générales pour voies en impasse :

- S'il s'agit d'assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale de chaussée de la voirie ou de la servitude à créer sera de 4 m.
- Les voies en impasse desservant moins de quatre habitations présenteront les caractéristiques minimales suivantes :
  - largeur d'emprise (chaussée + accotements) : 5 m.
- Les voies en impasse desservant 4 habitations ou plus comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour. Elles présenteront les caractéristiques minimales suivantes :
  - largeur d'emprise : 6 m.

## ARTICLE AU 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit : soit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit être raccordée à un réseau privé. Dans ce cas, il sera exigé de justifier de la potabilité de l'eau (sous contrôle de la D.A.S.S.).

### 4.2. — Assainissement

**4.2.1.** — Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) au réseau collectif.

**4.2.2.** — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**4.2.3.** — Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à permettre un écoulement maîtrisé des eaux pluviales (percolation naturelle par une imperméabilisation limitée...), et doit être raccordé au réseau séparatif.

**4.2.4.** — Le règlement du "zonage d'assainissement" imposé par la Loi sur l'Eau complétera l'article 4.2. dès qu'il sera approuvé.

### 4.3. — Electricité, téléphone et télédistribution

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20 KV inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone et les extensions de ces réseaux, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain ; il en est de même pour les lignes de distribution.

#### **4.4. — Antennes**

Dans les habitations de deux logements et plus, une antenne collective devra être réalisée. Les antennes paraboliques individuelles seront implantées de préférence sur la petite façade et dans des teintes en harmonie avec le bâtiment support.

#### **ARTICLE AU 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 7 ares. Cette disposition est édictée afin de préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager du village.

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

---

**6.1.** — Les bâtiments, à l'exception des dépendances, remises isolées, garages, seront implantés à une distance minimale comprise entre 4 et 8 mètres des voies existantes ou à créer.

**6.2.** — Des implantations différentes ou en organisation discontinue sont possibles :

**6.2.1.** — Pour des constructions d'intérêt général.

**6.2.2.** — Lorsque le bâtiment s'implante en 2ème ligne par rapport à la voie.

**6.3.** — Les garages et autres dépendances non habitables seront de préférence intégrés au bâtiment principal. Ils respecteront une marge de recul de 4 m minimum à compter de l'alignement des voies.

Les abris de jardin seront, dans la mesure du possible, non perceptibles de la voie publique.

**6.4.** — Pour les constructions individuelles, on exigera de réaliser du stationnement pour un véhicule hors clôture, tout en préservant une emprise suffisante pour la réalisation d'une route, d'une piste cyclable ou d'un trottoir.

**6.5.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'à la limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

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

---

**7.1.** — La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur ( $D=H/2$  ; minimum 4 m).

**7.2.** — Est autorisée :

- en limite séparative, l'implantation de bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 3 m sur la limite,
- l'implantation de piscines extérieures, à 1 m minimum des limites (margelles comprises).

**7.3.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite séparative, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

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

---

### 8.1. — Espacement minimum

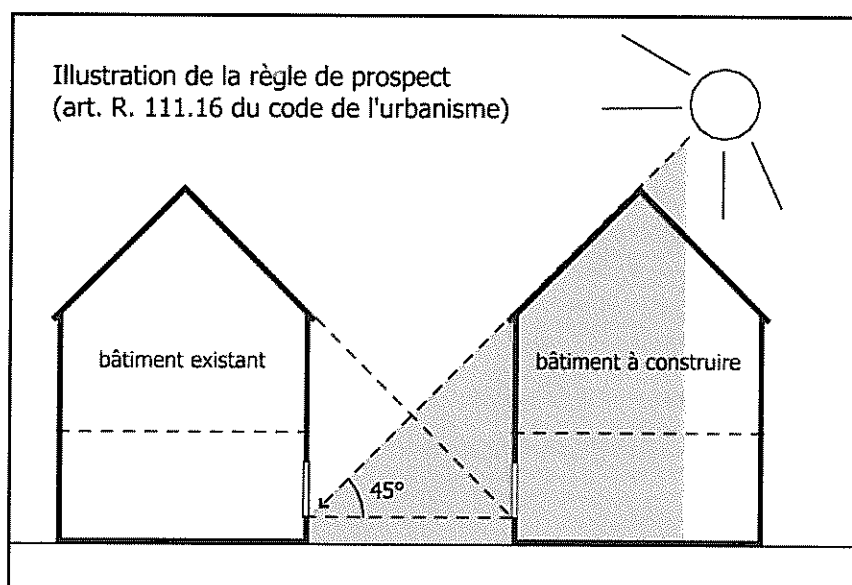
**8.1.1.** — Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, de commerce, ou de bureaux, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

**8.1.2.** — Distances minimales :

- entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation ou d'activités : 8 m ;
- entre une habitation et une dépendance : 4 m.

### 8.2. — Prospect

Les baies éclairant les pièces d'habitation et les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, compté à l'appui de la baie.



## ARTICLE AU 9 — EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol autorisée pour toutes les surfaces bâties (balcons exclus) ne peut excéder :

- 30 % de l'unité foncière, pour les constructions individuelles à usage d'habitation (habitation+dépendance) et d'activités autorisées.
- 40 % de l'unité foncière, pour les constructions incluses dans une opération groupée de plus de 4 logements et pour les maisons jumelées.

## ARTICLE AU 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**10.1.** — Hauteur maximum autorisée pour les constructions à usage d'habitation et d'activités :

- un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de combles.

**10.2.** — Les sous-sols (totalement ou partiellement enterrés) sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale sera prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

**10.3.** — En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades) sera de 1 m.

## ARTICLE AU 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Les règles sont édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales (en annexe I du présent règlement).

## ARTICLE AU 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

**12.2.** — On exigera :

- 2 places par logement pour les constructions individuelles,
- 1 place par logement pour les constructions d'habitat collectif.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement s'apprécieront en fonction des besoins.

**12.3.** — Les stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

**12.4.** — Le stationnement des véhicules hors clôture devra être réalisé, en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).

**12.5.** — Stationnement dans les opérations d'habitat aidé par l'Etat :

— Il ne sera pas imposé la réalisation de plus d'une place de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (loi Besson) ;

— Conformément au décret n° 99-266 du 1er avril 1999 :

"les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, ne sont pas applicables aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux".

## ARTICLE AU 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**13.1.** — A l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines, les surfaces libres de toute construction devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale de préférence (feuillus) ; on privilégiera les essences fruitières régionales.

- 30 % au moins du terrain doit être aménagé en espace vert :

- pour toutes les constructions individuelles à usage d'habitation (habitation + dépendance) ;

- pour les constructions incluses dans une opération groupée de plus de 4 logements et pour les maisons jumelées ;

- 20% pour les constructions à usage d'activités ou mixte.

**13.2.** — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 4 places.

Cette disposition s'appliquera aux constructions collectives et à usage d'activités ou d'équipements.

**13.3.** — Les espaces boisés (haies, vergers...) figurant au plan de zonage sous une trame spécifique sont protégés au titre d'éléments remarquables du paysage par l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme. Ils correspondent à des éléments végétaux caractérisant le paysage.

Leur destruction fera l'objet d'une autorisation du maire.

Les aménagements de la zone devront recréer des éléments paysagers comparables (espèces d'essence locale, fruitière de préférence).



### SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE AU 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

***Pour mémoire :***

- *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.*

$$C.O.S. = \frac{\text{Surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

*La surface de plancher hors œuvre est à apprécier au sens de l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme.*

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone AU.