

## TITRE II - CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

#### Caractère de la zone AU :

La zone AU est destinée à l'urbanisation future de la commune.

Cinq secteurs AU ont été définis sur le territoire de la commune et numérotés AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5.

Les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5 ont pour vocation d'accueillir prioritairement le développement en logements de la commune sur les décennies à venir.

Pour chaque secteur, un plan d'aménagement d'ensemble doit être élaboré et le présent PLU modifié, préalablement à leur urbanisation.

Pour être ouvert à l'urbanisation, les projets de plan d'aménagement d'ensemble de chaque secteur devront être en cohérence avec les orientations particulières définies sur les secteurs AU qui figurent en annexe du PADD et, couvrir l'ensemble du secteur.

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

#### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Toute installation ou construction, excepté celles qui sont mentionnées en AU2.2.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.
- 1.4 - L'entreposage de véhicule non roulant.

#### ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles AU3 à AU5, AU7 à AU10 et AU11.2 pourront ne pas leur être appliquées. Les autres articles restent opposables, notamment l'article AU11.1.
- 2.2 - Les clôtures, sous réserve de respecter l'article 11.3. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, au titre de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2.3 - L'urbanisation d'un secteur AU est autorisée, sous réserve de la modification du P.L.U. et de l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble du secteur concerné, qui respecte les orientations particulières d'aménagement portant sur ce secteur, annexées au PADD.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 - Accès :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.

#### 3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voirie qui dessert plus de une habitation, un équipement ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres (confer annexe 2.OA2).
- Les voiries en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, au même titre que l'ensemble des voiries de la commune.

### ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

#### 4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

#### 4.2 - Assainissement :

##### 4.2.1 - Eaux usées

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la Commune et la réglementation en vigueur.

##### 4.2.2 - Eaux Pluviales :

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la Commune et la réglementation en vigueur.

En règle générale, chaque construction doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété. Les réservoirs d'eau pluviale sont fortement recommandés au titre du Développement Durable.

**ARTICLE AU 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans prescription particulière -

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

Le plan d'aménagement d'ensemble définira l'implantation des constructions par aux voies et emprises publiques.

**ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Le plan d'aménagement d'ensemble définira l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Le plan d'aménagement d'ensemble définira l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Le plan d'aménagement d'ensemble définira les emprises au sol.

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Le plan d'aménagement d'ensemble définira les hauteurs maximales des constructions.

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES**

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

11.1.1- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan-masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

11.1.2- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.

11.1.3- Les affouillements et les remblaiements afférents aux constructions nouvelles, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.

11.1.4- Les garages en sous-sol ne sont autorisés que dans la mesure où les rampes d'accès extérieures sont en recul par rapport à l'assiette de la voie de desserte d'au moins 5 m à l'intérieur de la propriété, possèdent une pente inférieure à 15% et, respectent les clauses de l'article 11.1.3,

11.2 -Aspect extérieur des constructions :

Le plan d'aménagement d'ensemble définira l'aspect extérieur des constructions.

11.3 -Clôtures, Murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les seules clôtures autorisées sont les clôtures végétales, d'une hauteur maximale de 2 mètres (confer Cahier des servitudes paysagères en annexe 2.OA1).

Pour toute construction autorisée, le paysagement des limites de la zone AU avec des terres agricoles doit être prévu à partir d'essences végétales diversifiées (confer cahier des servitudes paysagères en annexe 2.OA1).

## ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 -Localisation des places :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

12.2 -Nombre de places à réaliser :

Le plan d'aménagement d'ensemble définira le nombre de places de stationnement à réaliser.

## ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 -Pourcentage d'espaces verts :

Le plan d'aménagement d'ensemble définira les pourcentages d'espaces verts à réaliser.

13.2 -Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (potagers compris),
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts (haies comprises),
- haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations doit faire l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article AU11.1.

Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confer annexe 2.OA1).

### 13.3 -Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AU11.1.

Les dispositions minimales de plantations sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

## SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Le plan d'aménagement d'ensemble définira les coefficients d'occupation du sol s'il y a lieu.