

# **- TITRE III -**

## **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

**"AU"**

## **CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones AU "indiqué"**

### **CARACTERE DES ZONES AU "indiqué"**

Les zones AU "indiqué" sont des zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Ce sont des zones à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Dans ces secteurs, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elles comprennent :

- un secteur AUep : destiné à recevoir des équipements publics et du logement locatif social

### **ARTICLE AU "indiqué" 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En secteur AUep, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles de la zone Uep.

### **ARTICLE AU "indiqué" 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Le secteur AUep est déblocable lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
2. La zone a pour vocation la réalisation d'un programme mixte d'équipements publics, de services et d'habitat.
3. Pour qu'une opération soit admise dans cette zone, il est nécessaire qu'elle puisse se raccorder aux équipements publics.
4. Les opérations d'aménagement ou de construction ne doivent pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisance pour les nappes phréatiques.

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

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone urbaine de référence :  
- Uep pour le secteur AUep

Pour le secteur AUep, une liaison piétonne sera imposée entre le village et les lotissements.

**ARTICLE AU "indiqué" 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone urbaine de référence :  
- Uep pour le secteur AUep

En particulier, le raccord au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

**ARTICLE AU "indiqué" 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux.
2. Les constructions seront implantées avec un recul de :
  - 5 m par rapport aux limites des voies et des emprises publiques,
  - 14 m par rapport à l'axe des routes départementales.A l'intérieur du secteur AUep, l'implantation des constructions est libre.
3. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE AU "indiqué" 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En secteur AUep, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4.00 m.

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

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**ARTICLE AU "indiqué" 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**ARTICLE AU "indiqué" 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En secteur AUep, la hauteur des constructions est mesurée à l'égout de la toiture principale (les croupes, lucarnes et autres dispositifs ne sont pas pris en compte) par rapport au sol avant travaux :

- bâtiment principal : dans ces conditions, la hauteur du bâtiment principal ne doit pas dépasser 8 mètres
- annexes : dans les mêmes conditions, la hauteur des annexes séparées du bâtiment principal ne doit pas dépasser 3 mètres le long des limites privatives.

**ARTICLE AU "indiqué" 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone urbaine de référence :  
- Uep pour le secteur AUep

**ARTICLE AU "indiqué" 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. Il est notamment exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places par logement dont au moins une couverte

De plus, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements.

**ARTICLE AU "indiqué" 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION  
D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET  
PLANTATIONS**

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone urbaine de référence :  
- Uep pour le secteur AUep

Il sera réalisé, pour une surface au moins équivalente à 10 % du terrain d'assiette de la zone,  
une ou deux aires de détente.

**ARTICLE AU "indiqué" 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

En secteur AUep, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40.