

### **III. LA ZONE A URBANISER**

Les zones **AU** sont des zones à caractère naturel, non ou insuffisamment équipées, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court/moyen terme.

Le secteur **AUIs** est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à court/moyen terme pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

Les zones **1AU** sont définies comme des zones à urbaniser à moyen/long terme, leur ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### *Constructions*

1.1 - Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installation ou travaux divers qui ne soient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'Aménagement ».

1.2 - Les constructions isolées non réalisées dans le cadre de lotissements, d'un aménagement foncier d'ensemble ou de groupes d'habitations.

1.3 - Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone à vocation urbaine.

1.4 - Les constructions, bâtiments et silos à usages agricoles.

1.5 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil...).

1.6 - Les constructions à usage d'entrepôts, industriel ou d'activités.

1.7 - Les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.

#### *Installations classées*

1.8 - Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement et donc incompatibles avec l'habitat.

#### *Carrières*

1.9 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines.

#### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

1.10 - Les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à cet usage dénommés parcs résidentiels de loisirs, le camping et le caravaning.

**ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***Constructions*

2.1 - La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs.

2.2 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, éolienne, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.3 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

*Opérations d'ensemble*

2.4 - Les opérations d'ensemble, à usage d'habitation et groupes d'habitations, à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 1 ha. Au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de l'unité foncière.
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone.
- elles respectent les principes d'organisation tels qu'indiqués dans les « Orientations d'Aménagement ».

2.5 - A l'intérieur des opérations d'ensemble, sont autorisées notamment :

- les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, d'hébergement spécifique (garderie, personnes âgées...),
- les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

2.6 - Pour les opérations portant sur plus de 1,5 ha, des logements sociaux devront obligatoirement être réalisés sur l'assiette du projet ou à défaut sur un autre terrain en accord avec la commune.

*Installations et travaux divers*

2.7 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.

*En secteur AUls :*

2.8 - La création d'équipements d'intérêt public et/ou général et les constructions à usage de logements locatifs sociaux.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE**

#### ➤ Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 - Une opération pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

#### ➤ Voirie

3.4 - Les voies publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres. De plus, leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

3.6 - Les schémas de composition devront être cohérents avec les « Orientations d'Aménagement » et établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur du reliquat des terrains ne faisant pas partie des « Orientations d'Aménagement ».

### **ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### ➤ Assainissement

##### **Eaux usées**

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

## Eaux pluviales

4.4 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

### ➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.5 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.6 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain.

## **ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

## **ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

7.1 - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq H/2$  avec minimum de 3 m).

7.2 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus, sans descendre sous 1m50.

## **ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

10.3 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 4,50 mètres à l'égout du toit.

En secteur AULs :

10.4 - Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

## **ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR**

### ➤ Objectifs

Les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, groupe d'habitations...) devront favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie d'un paysage rural.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine, moderne ou traditionnelle. Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe « agrandissements et constructions neuves » peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent dans le paysage naturel et bâti environnant.

### ➤ Projet architectural

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

### ➤ Tenue des parcelles

Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### ➤ Constructions neuves

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

11.1 - Les constructions neuves, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition (respect du bâti environnant dans l'alignement ou l'orientation) et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2 - Les *toitures* des constructions auront une pente comprise entre 28 et 34 %, en tuiles de terre cuite demi-rondes ou romanes canal de tons mêlés.

11.3 - Concernant les *maçonneries*, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf ». Le noir, les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre... pourra être admise.

11.4 - Concernant les *ouvertures*, les baies, sur les façades visibles du domaine public, seront de proportions verticales avec une hauteur supérieure à la largeur.

### Bâtiments annexes

11.5 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

### Clôtures

11.6 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, si elles existent, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.7 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les grillages simples sur poteaux métalliques, insérés dans une double haie vive d'essences locales (les résineux et le thuyas sont proscrits) ;
- les murs enduits ;
- les murets enduits surmontés d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, d'un grillage, d'éléments en bois ou PVC à claire voie, dans des proportions de 1 pour 1.

11.8 - Sur emprise publique et en limite séparative jusqu'à la façade de la construction, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs en pierres de pays, ou en parpaings enduits sur les deux faces ;
- les grillages simples sur poteaux métalliques, insérés dans une double haie vive d'essences locales (les résineux et le thuyas sont proscrits) ;
- les murets enduits surmontés d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, d'un grillage, d'éléments en bois ou PVC à claire voie, dans des proportions de 1 pour 1.

### Eléments divers

11.9 - Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0,20 et 0,30 mètre au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie est supérieur ou égale à 0,50 mètre, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0,20 et 0,30 mètre au dessus de la cote du terrain naturel.

### En secteur AULs :

Il s'agit d'intégrer les constructions nouvelles en adéquation avec l'environnement existant.

## **ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement plus 1 emplacement pour 1 logement à répartir dans l'opération.

12.3 - Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de Surface Hors Œuvre Nette de :



- 40 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités tertiaires ou libérales ;
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé...).

En secteur AUls :

12.4 - Au moins 1 emplacement par logement doit être aménagé afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

**ARTICLE AU13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.3 - Les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

13.4 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.5 - Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en un espace commun d'agrément (espace vert, emplacement pour jeux d'enfants, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptées au climat.

13.6 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

13.7 - Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

En secteur AUls :

13.8 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces communs d'agrément et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptées au milieu.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) est fixé à :

- 0,6 dans le cadre de la réalisation d'un permis groupé ;
- 0,5 pour toute autre opération.

En secteur AUls :

14.2 - Sans objet.





Le secteur **AUx** est une zone non urbanisée, destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement portant sur les activités artisanales, commerciales, de bureaux, industrielles, ou de services intégrant une réflexion paysagère amont.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE AUx1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1 - Toute construction ou installation non liée aux activités du secteur.

### **ARTICLE AUx2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### *Constructions*

2.1 - Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, de services, de bureaux, les hôtels, les restaurants et les salles de spectacles.

2.2 - Les logements de fonction ou de gardiennage, limités à un seul logement par activité, et à condition qu'ils soient incorporés dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) de ces logements soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

2.3 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, éolienne, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

#### *Installations et travaux divers*

2.5 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUx3 : ACCES ET VOIRIE**

#### ➤ Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 - Une opération pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

➤ **Voirie**

3.4 - Les voies devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres. De plus, leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

#### **ARTICLE AUx4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

➤ **Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ **Assainissement**

##### **Eaux usées**

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement, après avis des services compétents.

##### **Eaux pluviales**

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

➤ **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.6 - Les réseaux électriques et de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE AUx5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Les terrains doivent avoir une surface suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées, vannes industrielles...).

La superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent ni l'économie de la construction à y édifier, ni la bonne utilisation des parcelles voisines.

#### **ARTICLE AUx6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul de :

- 8 mètres de l'axe des chemins départementaux ;
- à l'alignement ou en retrait par rapport aux autres voies.

Pour les constructions annexes, zones de stationnement, espaces verts... des dispositions différentes peuvent être autorisées.

#### **ARTICLE AUx7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Dans le cas d'un retrait, les constructions et installations doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite au moins égale à :

- la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres ;
- 10 mètres pour les constructions soumises à déclaration auprès des établissements classés.

#### **ARTICLE AUx8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE AUx9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE AUx10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

#### **ARTICLE AUx11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### ➤ Objectifs

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

##### Clôtures

11.1 - Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres et devront être composées d'une grille, d'un grillage ou d'un mur enduit.



## Eléments divers

11.2 - Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0,20 et 0,30 mètre au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie est supérieur ou égale à 0,50 mètre, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0,20 et 0,30 mètre au dessus de la cote du terrain naturel.

### **ARTICLE AUx12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

### **ARTICLE AUx13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.3 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

13.5 - Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en espace communs d'agrément (espace vert, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptées au climat.

13.6 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

13.7 - Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE AUx14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

Le secteur **AUz** est une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipées, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court/moyen terme sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE AUz1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *Constructions*

- 1.1 - Toute construction, installation ou travaux divers qui ne soient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'Aménagement ».
- 1.2 - Les constructions isolées non réalisées dans le cadre d'une Z.A.C.
- 1.3 - Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone à vocation principalement urbaine.
- 1.4 - Les constructions, bâtiments et silos à usages agricoles.
- 1.5 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil...).
- 1.6 - Les constructions à usage industriel.
- 1.7 - Les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.

#### *Installations classées*

- 1.8 - Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement et donc incompatibles avec l'habitat.

#### *Carrières*

- 1.9 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines.

#### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

- 1.10 - Les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à cet usage dénommés parcs résidentiels de loisirs, le camping et le caravaning.

### **ARTICLE AUz2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### *Constructions*

- 2.1 - La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs.

2.2 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, éolienne, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.3 - Les équipements collectifs de superstructure et d'infrastructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

#### *Opérations d'ensemble*

2.4 - Les opérations d'ensemble, à usage d'habitation et groupes d'habitations, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée.

2.5 - A l'intérieur des opérations d'ensemble, sont autorisées notamment :

- les constructions à usage d'habitation (collectif, individuel, M.I.G...), d'hôtellerie, d'hébergement spécifique (garderie, personnes âgées...);
- les constructions à usage de commerces, d'activités tertiaires, de bureaux et de services;
- les équipements d'intérêt collectif, général, ou public, les parcs, les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

#### *Installations et travaux divers*

2.7 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUZ3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **➤ Accès**

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

#### **➤ Voirie**

3.4 - Les voies publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

**ARTICLE AUZ4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX****➤ Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**➤ Assainissement****Eaux usées**

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

**Eaux pluviales**

4.4 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

**➤ Electricité - téléphone - télédistribution**

4.5 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.6 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux îlots, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain.

**ARTICLE AUZ5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE AUZ6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

**ARTICLE AUZ7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

**ARTICLE AUZ8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.



**ARTICLE AUZ9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE AUZ10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

10.3 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 4,50 mètres à l'égout du toit.

**ARTICLE AUZ11 : ASPECT EXTERIEUR****➤ Objectifs**

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie d'un paysage rural.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine, moderne ou traditionnelle.

**➤ Projet architectural**

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

**➤ Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**➤ Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, si elles existent, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

**ARTICLE AUZ12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.



**ARTICLE AUZ13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.3 - Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en un espace commun d'agrément (espace vert, emplacement pour jeux d'enfants, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptées au climat.

13.4 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

13.5 - Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE AUZ14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.