

## ZONE AUL

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

*Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités sportives, de loisirs et de plein-air ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.*

*Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement.*

*L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement .*

---

### RAPPELS

**Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.



- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies.

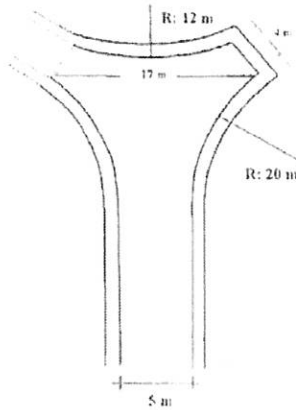
Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

### VOIRIE

Les voies publiques à créer devront avoir au moins **8 mètres de plate-forme** (chaussée + accotement ou trottoir).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 constructions.

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 constructions doivent être aménagés en aire de manœuvre (voir croquis ci-dessous) permettant aux véhicules (notamment à ceux de lutte contre l'incendie) de faire demi tour en respectant la norme d'accessibilité des pompiers.



### ARTICLE AUL 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### EAU POTABLE

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

#### ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

##### Eaux usées :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

L'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux (topographie, niveau hivernal de l'eau dans le sol, nature et perméabilité des terrains, etc ...) de façon à respecter les conclusions de l'étude du service d'assainissement non collectif.

##### Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain.

## **RÉSEAUX DIVERS**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

## **ARTICLE AUL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe au moins égal à :

- 25 mètres de la route départementale 251,
- 11 mètres des autres voies.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

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

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 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives sans être inférieure à 10 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 30%.

## **ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### Définition :

*La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.*

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres sauf contraintes techniques dûment justifiées.

## **ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Toutefois les bâtiments importants devront présenter une volumétrie fractionnée. Les bâtiments annexes, séparés du bâtiment principal, tels que : bureaux, logement du gardien ou logement de fonction, locaux techniques, seront traités avec la même qualité architecturale que le bâtiment principal. L'expression architecturale sur une même parcelle devra être homogène.

### **PAREMENT DES PAROIS**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

### **COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

La couleur dominante des revêtements des façades doit être choisie dans les gammes des tons clairs ; blanc, blanc cassé, gris clair, ocres clairs, bleu pale, vert pale... La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

### **COUVERTURES**

Les couvertures peuvent être réalisées :

- soit en tuiles courbes de teinte brouillée, nuancées dans les couleurs beige paille et brune
- soit en bac acier prélaqué gris, beige, ou brun roux... Les peintures métallisées sont interdites.
- soit en multicouche teinte ardoise, brune ou beige paille.

### **CLOTURES**

Si une clôture est établie en bordure des voies ou en limite séparative, celle-ci ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 m, sauf nécessité particulière de protection.

Au droit des accès sur la voie publique, une bonne visibilité latérale doit être assurée.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

### **TERRASSEMENTS ET RESEAUX D'EAUX PLUVIALES**

Si des travaux de terrassements sont nécessaires à la mise en œuvre du projet, la pente des talus établis en bordure des voies ou en limite séparative, ne devra pas excéder 45°. Ces talus devront être végétalisés. La hauteur des remblaiements ne pourra excéder 5 m.

Des infrastructures pour la collecte des eaux pluviales devront être réalisées afin d'éviter tout rejet extérieur à l'unité foncière non contrôlé. Les réseaux existants de collecte des eaux pluviales devront être maintenus. Toutefois il sera possible de les aménager sur justificatif technique, en particuliers ceux propres à l'unité foncière.

## **ARTICLE AUL 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il est exigé :

- **Constructions à usage de services, industriel et artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- **Constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente et/ou d'exposition
- **Constructions à usage d'entrepôt** : une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **ARTICLE AUL 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres des installations classées doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

#### **ARTICLE AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.