

## **ZONE AUe**

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

#### **ARTICLE AUe 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AUe 2.

#### **ARTICLE AUe 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 Rappels :**

- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les constructions ou installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter le plan de prévention des risques et les périmètres de captages, ainsi que les prescriptions liées à ces documents et mentionnées dans les annexes du dossier de PLU.

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

#### **ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE**

##### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.

### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux de toiture ou de toitures terrasses ne devront pas être rejetées directement sur la voie ou sur l'emprise publique.

### Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage suffisant, institué par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne, à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères, au déneigement et au stockage de la neige.

### Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause :

- la largeur des voies privées nouvelles des dessertes des terrains ne pourra être inférieure à 6 mètres et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire demi-tour,
- les conditions de raccordement d'un accès privé à une voie publique seront définies et autorisées par le gestionnaire de la voie.

## **ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement - eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.

### Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

### Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

## **ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6-0 -Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,50 m, ainsi que les saillies de balcons ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les dispositions ci après ne trouveront pas à s'appliquer lorsque la construction envisagée porte sur un agrandissement d'un bâtiment existant dans le prolongement des façades existantes à condition de ne pas aggraver le préjudice par rapport au recul existant avant l'extension.

### **6-1 - Implantation**

Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum des emprises publiques et des voies.

Les constructions annexes de stationnement pourront être implantées à 3 mètres des voies et emprises publiques dans la mesure où elles ne présentent pas un accès direct de la voie. Dans le cas d'accès direct de la voie à l'entrée de la place de stationnement, un recul minimum de 5 mètres est exigé.

En cas de cession de terrain nécessaire à l'élargissement de la voie, chaque construction devra respecter les reculs mentionnés ci-dessus par rapport au futur tracé.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

### **6.2 –Clôtures**

Pour les clôtures un recul pourra être demandé dès lors qu'elles seront susceptibles de faire obstacle ou de gêner la circulation notamment des engins agricoles, d'entretien, de sécurité et au déneigement.

## **ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

### **7-0 - Généralités**

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,50 m, ainsi que les saillies de balcons ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les dispositions ci après ne trouveront pas à s'appliquer lorsque la construction envisagée porte sur un agrandissement d'un bâtiment existant dans le prolongement des façades existantes à condition de ne pas aggraver le préjudice par rapport au recul existant avant l'extension.

### **7-1 - Implantation**

Les constructions principales doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

## **ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

### **ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur n'est pas limitée.

### **ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

#### **Développement durable :**

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, en totalité ou partiellement.

En tout état de cause, la commission d'urbanisme devra donner son accord.

### **ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules, des employés et des visiteurs.

Une étude sur les stationnements sera jointe à chaque demande d'utilisation ou d'occupation du sol et devra répondre aux besoins de l'opération projetée.

La superficie minimale nécessaire au stationnement d'un véhicule devra être adaptée à l'opération envisagée. En tout état de cause elle devra respecter les normes AFNOR en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation d'utilisation du sol.

### **ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.