

---

**TITRE III - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**



## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

La zone **AUa** est une zone naturelle destinée à l'urbanisation organisée à court ou à moyen terme pour des besoins de constructions à usage principal d'habitation. Des activités artisanales, des commerces et des services y sont admis aux conditions fixées à l'article 2.

Elle est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone, dans le respect des principes fixés par les Orientations d'Aménagement.

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

#### Article 1 AUa : Occupations et utilisations du sol interdites

---

I. Sont interdites :

- Les opérations d'aménagement ou de construction non compatibles avec les principes fixés par les Orientations d'Aménagement,
- **Rue des Lilas et Rue des Cerisiers** : Les opérations d'aménagement ou de construction qui ne portent pas sur une superficie minimale de 0.80 ha (8 000 m<sup>2</sup>) d'un seul tenant,
- **Rue des Fauvette** : les opérations d'aménagement ou de construction qui ne portent pas sur la totalité de la zone,
- Les opérations d'aménagement ou de construction dont la conception ou la localisation conduit à des délaissés de terrains inconstructibles ;

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'implantation d'activités ou établissements industriels,
- les activités commerciales, artisanales, ou de service incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les bâtiments agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature à l'exception de ceux admis sous condition,
- les relais de radiodiffusion,
- les étangs, les carrières,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,

- ❑ les parcs d'attraction permanents,
- ❑ le stationnement isolé de caravanes (cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, et au garage dans des bâtiments ou des remises).

## **Article 2 AUa : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- ❑ les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau, de service sous réserve qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et qu'elles soient intégrées dans une opération d'aménagement ou de construction,
- ❑ les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- ❑ les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol existante ou admise dans la zone,
- ❑ les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone,
- ❑ les ouvrages techniques liés au fonctionnement et à l'exploitation des services et canalisations d'intérêt général.

Les occupations et utilisations du sol ni interdites, ni autorisées sous condition sont admises dans toute la zone.

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

### **Article 3 AUa : Accès et voirie**

---

#### **I. Voirie**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Aucune voie publique nouvelle ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 (huit) mètres.

Aucune voie privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure :

- ❑ à 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum deux logements,
- ❑ à 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum six logements,

- à 8 mètres lorsqu'il s'agit de desservir plus de six logements.

Les voies nouvelles en impasse desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (rayon de giration minimal de 10 mètres).

Les voies nouvelles en impasse ne devront pas excéder 60 (soixante) mètres.

## **2. Accès**

Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

## **Article 4AUa : Desserte par les réseaux**

---

### **1. Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### Eaux pluviales :

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe. En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales seront collectées par puits perdu(s) dont le bord extérieur sera situé à une distance minimale de 3 (trois) mètres de la limite séparative, sur le terrain de l'utilisateur.

### **3. Electricité, téléphone, télédiffusion**

Les branchements des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

## **Article 5 AUa : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 AUa : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les bâtiments principaux devront être implantés à une distance comprise entre 5 (cinq) et 10 (dix) mètres du bord de la voie. Les annexes devront soit s'aligner sur le bâtiment principal, soit s'implanter en recul.

## **Article 7 AUa : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit, par rapport à la limite séparative la plus proche, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Peuvent être implantés sur limite séparative :

- les bâtiments annexes (dont la définition est donnée dans le Titre I – Article 5),
- les constructions et installations à caractère technique à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

Dans le cas de parcelles divisées à l'arrière par une limite de zone agricole ou naturelle, c'est la limite de zone qui sera prise en compte pour l'application de l'ensemble des dispositions de l'article 7AUa.

## **Article 8 AUa : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance d'au moins 6 (six) mètres est imposée entre deux bâtiments d'habitation.

## **Article 9 AUa : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **Article 10 AUa : Hauteur des constructions**

---

1. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction.

Tout point de l'égout du toit ne pourra dépasser une hauteur de 7 m mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 (douze) mètres, dans le cas d'une pente de toit dont l'angle est supérieur à 45°.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 (dix) mètres, dans le cas d'une pente de toit dont l'angle est inférieur à 45°.

2. Il ne sera autorisé qu'un seul étage sous combles.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ❑ aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée au Titre I – Article 5) ;
- ❑ aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ..., ni aux bâtiments publics.

## Article 11 AUa : Aspect extérieur

---

### I. Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2. Dispositions particulières

Les remblais : La dalle de rez-de-chaussée devra être implantée à 1.50 mètre maximum au-dessus du terrain naturel avant travaux. La pente du remblai ne devra pas excéder 10 %.

Toitures : Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans, devront avoir des pentes comprises entre 45 et 52°. Les croupes ainsi que les coyaux sont autorisés.

Couvertures : Les toitures seront recouvertes de tuiles dont la couleur sera en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.

Les bâtiments commerciaux ou d'activité, ainsi que les bâtiments annexes, pourront être recouverts de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile.

Couleur des façades : Les couleurs sont à choisir dans le nuancier annexé au présent règlement. Les couleurs vives sont interdites.

### Clôtures

- ❑ la hauteur des clôtures implantées le long du domaine public ne devra pas dépasser 1,50 m par rapport au niveau de la rue. Les clôtures seront composées d'un muret dont la hauteur ne devra pas excéder 1,20 mètre, et surmonté le cas échéant d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale dont la hauteur ne devra pas excéder 1.50 m.
- ❑ les clôtures implantées le long du domaine public devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux. Leurs couleurs sont à choisir dans le nuancier annexé au présent règlement. Les couleurs vives sont interdites.

## Article 12 AUa : Stationnement des véhicules

### I. Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

A cet effet il devra être prévu au minimum 2 places par logement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> minimum et correspond à un rectangle de 4 mètres sur 5 mètres. Les accès aux garages ainsi que les rampes de garage ne peuvent pas être pris en compte pour le calcul des places de stationnement à réaliser.

Pour les constructions à usage de **logement**, une place de stationnement au-moins devra être assurée sur le terrain de l'utilisateur, **à l'extérieur de la construction** (bâtiment d'habitation ou garage) et directement accessible.

Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres de stationnement, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

### 2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
<b>Logement</b>	2
<b>Bureaux, commerces et services</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de places pour 40 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre net pour les employés et visiteurs</li> <li>- Par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette supplémentaire</li> <li>- Nombre de places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de café ou de restaurant</li> </ul>	 1  2  1
<b>Autres équipements</b> Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
<b>Equipements publics</b> Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « autres équipements » peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulées suivant les capacités en stationnement public du secteur.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

### **Article 13 AUa : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les plantations réalisées en bordure de voie seront choisies préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

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

### **Article 14 AUa : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.