

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL**

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée aux équipements sportifs, de loisirs, culturels etc... .

Celle-ci peut être urbanisée dans le cadre du PLU sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### Sont interdits :

1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage de l'habitation ou l'environnement.

1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage

1.3 : Les entrepôts

1.4 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières

1.5 : Les habitations légères de loisirs

1.6 : Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2 ;

1.7 : Les installations de campings et caravanings sauf celles mentionnées à l'article 2

1.8 : Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale

1.9 : Les commerces et services et bureaux autres que ceux mentionnées à l'article 2

#### **ARTICLE AUL 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### 2.1. Sont admis sous conditions :

Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble ou sont compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

##### 2.2 : Sont admis dans les conditions définies au & 2.1 :

2.2.1 : Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs de loisirs touristiques, culturels, sportifs.

- 2.2.2 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur insertion dans le paysage.
- 2.2.3 : Les constructions d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation autorisés.
- 2.2.4 : les équipements publics d'infrastructure et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement
- 2.2.5 : les affouillements et exhaussements nécessaires aux occupations autorisées
- 2.2.6 : Les commerces nécessaires au fonctionnement des occupations autorisées dans la zone.
- 2.2.7 : les aires d'accueil pour les gens du voyage
- 2.2.8 La démolition de tout immeuble sous réserve de la délivrance d'un permis de démolir, à l'exception des cas prévus à l'article L 430.3 du code de l'urbanisme.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE**

Voir article DG 8

#### **3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée 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.

En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en apportant la moindre gêne à la circulation.

#### **3.2. Voirie**

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite à l'exception toute fois des chemins d'exploitation.

### **ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. - Eau**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

#### **4.2. - Assainissement**

##### **4.2.1 : Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

##### **4.2.2 : Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE AUL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Voir article DG 8

6.1. : Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement ou de la marge de recul si elle existe. Cette marge de recul peut être réduite pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans le cas d'extension de celles-ci.

6.2. : Pour les constructions : pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements

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

7.1. : A partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter :

- d'une limite séparative à l'autre,
- soit à une distance de limite séparative égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 m.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, dans le cas d'extension de celles-ci.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## **ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 m.

## **ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

L'aspect des constructions et notamment la couleur des façades et des menuiseries, sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie des couleurs
- Harmonie des volumes
- Intégration dans le site

### **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagés pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement, béton architectural etc. ...).

## **ARTICLE AUL 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé