

**CHAPITRE 4 - ZONE A URBANISER AUx****Section 1 - Nature de  
l'occupation et de l'utilisation  
du sol****ARTICLE AUx 1 - OCCUPATIONS ET  
UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

***Constructions***

- 1.1- Les constructions à usage d'habitation non visées à l'article AUx2 ;
- 1.2- Les bâtiments liés à l'activité ou à l'exploitation agricole ;
- 1.3- Les caves et sous-sols ;

***Installations et travaux divers - Carrières***

- 1.4- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- 1.5- Les utilisations du sol visées à l'article R.442-2-a et c du Code de l'Urbanisme ;

***Terrains de camping et stationnement des caravanes***

- 1.6- Le stationnement de caravanes isolées ;
- 1.7- Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisirs ou de mobil home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;
- 1.8- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443-6 à 16 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE AUx 2 – OCCUPATIONS ET  
UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES  
CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1- Toute construction à condition qu'elle soit affectée à un usage commercial, artisanal, industriel ou de bureau ;
- 2.2- Les installations techniques collectives à conditions qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- 2.3- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements, à condition d'être intégrées dans le volume du bâtiment principal. Il ne pourra y avoir qu'un seul logement réalisé sur la même parcelle que l'activité après ou en même temps que celle-ci ;

2.4- Les lotissements ou opérations d'aménagement à vocation d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou tertiaires, à condition qu'ils permettent l'aménagement cohérent de la zone ;

**Section 2 - Conditions de  
l'occupation du sol****ARTICLE AUx 3 –DESSERTE DES  
TERRAINS ET ACCÈS*****Desserte des terrains par les voies publiques ou privées***

- 3.1- Les constructions et les installations devront être desservies par des voies adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres de chaussée.
- 3.2- Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

***Accès aux voies ouvertes au public***

- 3.3- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur un fonds voisin, obtenue par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.5- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4- Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE AUx 4 - DESSERTE PAR LES  
RESEAUX*****Eau potable***

- 4.1- Toute construction ou installation autorisée dans la zone et nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

**Assainissement – Eaux Usées**

4.2- Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3- En l'absence de réseau public eaux usées, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent.

4.4- L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5- Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

**Eaux pluviales**

4.6- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

4.7- 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.

4.8- Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'irrigation.

**Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision**

4.9- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

**ARTICLE AUx 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

5.1- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes définies par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

6.1- Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de :

- 35 mètres de l'axe de la route nationale 137 conformément à l'étude pour l'application de l'article L.111-1-4,

- 15 mètres de l'axe de la route départementale 937c,

- 10 mètres de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

6.2- La façade de la construction principale donnant sur la voie doit être implantée sur une limite comprise entre 10 et 15 mètres de l'alignement des voies de desserte de la zone.

6.3- A l'intérieur de la zone comprise entre l'alignement et la façade sur voie, il est interdit d'implanter des aires de stockage, de service, etc. dans cette bande, les aires de stationnement seront limitées au stationnement nécessaire aux visiteurs.

6.4- Les constructions annexes peuvent être implantées au-delà de 10 mètres de l'alignement des voies de desserte de la zone.

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

7.1- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

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

8.1- Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

**ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1- Sans objet.

**ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1- La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit

**10.2-** Pour certains éléments des constructions et de bâtiments, et pour 10% au maximum de la surface, une hauteur de 8 mètre maximum pourra être autorisée en considération de contraintes techniques ou architecturales particulières.

#### **ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### *Aspect général*

**11.1-** En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

##### *Toitures*

**11.2-** Les activités tertiaires non artisanales, les parties tertiaires des activités artisanales et les parties habitat seront couvertes en tuiles traditionnelles de teintes mélangées.

**11.3-** Les autres bâtiments seront couverts en tuile de type tige de botte ou romane canal de teintes mélangées ou de plaque de fibres ciment de couleur ocre, imitation tuile.

##### *Murs-façades*

**11.4-** Les façades seront bardées en bois ou en métal d'une seule couleur (blanc, beige, vert ou marron) déterminée selon un nuancier. La trame du bardage, son sens (horizontal, vertical, incliné, etc), son relief et le rythme des joints sont laissés libres.

**11.5-** Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleurs pour le vitrage et les menuiseries.

**11.6-** Exceptionnellement, pour certaines activités (hôtellerie par exemple), les murs enduits (talochés ou grattés) de teinte ocre pourront être autorisés.

##### *Clôtures*

**11.7-** Elles seront constituées d'un grillage simple torsion vert foncé, monté sur cornières métalliques de même couleur et doublées d'une haies.

##### *Annexes*

**11.8-** Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

#### **ARTICLE AUx 12 – STATIONNEMENT**

**12.1-** Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue. Il sera assuré en partie arrière de

la parcelle de façon à ne pas être vus depuis les voies et emprises publiques.

**12.2-** Le stationnement de véhicules visiteurs pourra être organisé dans la bande de 10 mètres depuis l'alignement, conformément aux prescriptions de l'article AUx6.

#### **ARTICLE AUx 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

**13.1-** Les parcelles doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**13.2-** Les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes dans la mesure du possible.

**13.3-** Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

**13.4-** En dehors des plantations sur espace public, des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures.

**13.5-** Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Section 3 - Possibilités maximales  
d'occupation du sol**

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

**14.1-** Le COS est fixé à 0,50.