

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone non équipée, réservée pour l'urbanisation future. Cette zone est divisée en 3 secteurs :

**AUa** : secteur du Château de Courcelles

**AUb** : secteur non équipé, réservé pour l'urbanisation future destinée à l'habitat et situé en cœur d'îlot

**AUe** : secteur du Château de la Malle destiné à des équipements communaux et intercommunaux de loisirs, récréatifs, sportifs, éducatifs, touristiques.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **AU 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

1.1. Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement ainsi que les installations classées soumises à déclaration susceptibles d'apporter des nuisances dans un secteur d'habitation,

##### **Dans les secteurs AUa et AUb :**

1.2. Les constructions à usage agricole,

1.3. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- L'installation de caravanes (isolées ou groupées, quelle qu'en soit la durée), de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.

##### **Dans les secteurs AUa et AUe :**

1.4. Les lotissements, constructions d'habitation et/ou extension d'habitation existante sauf celles mentionnées aux articles 2.6, 2.7 et 2.9.

##### **Dans le secteur AUe :**

1.5. Le changement de destination des constructions.

#### **AU 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

2.1. En application à l'article 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.

2.2. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

2.3. Les travaux, installations et aménagements à condition d'être en conformité avec les articles R.421-19 à 421-22 du Code de l'Urbanisme.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

- 2.4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 2.5. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- 2.6. La reconstruction à usage d'habitation à l'identique, en cas de sinistre,
- 2.7. L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation à condition que cette extension soit limitée à 5% de la surface de plancher.

### **Dans le secteur AUb :**

- 2.8. Les tunnels plastiques et serres destinées au maraîchage, à condition que celles-ci soient facilement démontables.

### **Dans le secteur AUe :**

- 2.9. Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être directement liées et nécessaires à l'activité.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **AU 3. ACCÈS ET VOIRIE**

#### 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.

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

#### 3.2. Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **AU 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 4.1. Eau potable :

4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.1.2. Dans l'habitat collectif, un point d'eau doit être créé dans les locaux de stockage des déchets

#### 4.2. Eaux usées (assainissement) :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

#### 4.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

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 des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **AU 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

### **AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans l'ensemble de la zone

6.1. Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 m comptés à partir de l'alignement des voies publiques.

### **AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m.

### **AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune autre partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En outre, elles devront observer une distance d'au moins 3 m.

### **AU 9. EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription particulière.

### **AU 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble de la zone :

Pas de prescription particulière.

Dans le secteur AUa

Pour toute construction, la hauteur est au maximum de 15 m au faitage.

### **AU 11. ASPECT EXTÉRIEUR**

11.1. Par son aspect, la construction ne doit pas 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.

11.2. Abords de la construction : les zones de services (de stockage des déchets...) sont traitées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER**

**AU 12. STATIONNEMENT**

**Dans l'ensemble de la zone :**

12. 1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sous forme d'aires aménagées.

**Dans le secteur AUb**

12.2. Pour toute construction à usage d'habitation : 2 places par logement en dehors des voies publiques

12.3. Il est autorisé de créer des aires de stationnement souterrain sous réserve de compatibilité avec la nappe phréatique.

**AU 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Pas de prescription particulière.

**Dans le secteur AUa**

Le secteur est concerné par des espaces boisés classés.

**Dans le secteur AUe**

Dans le cas de déboisement rendu nécessaire par les opérations d'aménagement ou de construction, des plantations d'arbres, en proportion équivalente au déboisement, devront être réalisées dans un rayon de 500 mètres.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

**AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Dans les secteurs AUa et AUe**

Pas de prescription particulière.

**Dans le secteur AUb**

Le COS est fixé à 0.