

ZONE AUo

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbanisable à court ou moyen terme et ayant une vocation principale d'habitat.

La zone AUo est réservée à une urbanisation future destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

L'urbanisation est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement (Cf. article AUo 2) et les orientations d'aménagement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUo sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - hôtelier,
 - artisanal,
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - industriel.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- c) Les carrières.
- d) Les installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les éoliennes
 - le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

1. Sont autorisées dans les zones AUo_{1,2,3,4}, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
 - Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs ...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
2. Sont également autorisées dans la zone AUo si elles vérifient les conditions ci-après :
 - **Pour les zones AUo_{2,3,4} des Conflans**, après réalisation de la partie nécessaire de la voie de desserte principale placée en emplacement réservé et sous réserve de :
 - s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur chaque secteur 2, 3,4 limité par la voie de desserte publique,
 - respecter les servitudes instaurées au titre de l'article L 123-2 b) du Code de l'Urbanisme,
 - respecter les principes définis par les orientations d'aménagement.
 - **Pour la zone AUo₁ de Font Cotes**, sous réserve de
 - s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone,
 - respecter les principes définis par les orientations d'aménagement,
 - respecter la servitude au titre de l'article L.123-1-16° du Code de l'Urbanisme : le programme de logement doit comporter un minimum de 30 % de locatif en habitat groupé.
 - Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes,
 - de commerces,
 - de bureaux et services,
 - de stationnement,
 - d'équipement collectif.
 - Les installations et aménagements suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUo 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement de 2 véhicules devant le portail côté extérieur.

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUo 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

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement au réseau public d'assainissement de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : soit par rétention, soit par infiltration.

L'utilisation d'une cuve de rétention est recommandée.

Le constructeur devra prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

Les antennes de réception satellite ne devront pas être visibles du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE AUo 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Les garages peuvent être implantés en limite ou en retrait (0 à 5 m.)

Les constructions doivent être implantées à 10 m le long des cours d'eau non permanents.

ARTICLE AUo 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées à 10 m le long des cours d'eau non permanents.

La construction en limite est toutefois interdite sur les limites séparatives correspondant aux limites de la zone AUo.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les bâtiments de hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres sur la limite,
- pour les piscines non couvertes.

ARTICLE AUo 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé

ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 7.5 mètres **au faîtage à l'exception du secteur AUo2 où la hauteur est limitée à 11 m.**

– Murs et clôtures

La hauteur maximum des clôtures à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique est fixée à 1.70 mètres au total

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent entraîner de gêne pour la visibilité sur les voies de circulation.

ARTICLE AUo 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE AUo 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

– Constructions à usage d'habitation :

- **Surface de plancher** inférieure à 25 m² : aucune place de stationnement n'est exigée,
- **Surface de plancher** de 25 m² ou plus : une place par tranche de 50 m² de **surface de plancher** soit :

Surface de plancher	25 à 49 m ²	50 à 99 m ²	100 à 149 m ²	150 à 199 m ²	200 à 240 m ²	250 à 299 m ²	Par tranche de 50 m ² supplémentaires
Nbre de places	1	2	3	4	5	6	1 place supplémentaire

- 1,5 places visiteur par 150 m² de surface de plancher.

– Constructions à usage de bureaux ou services :

- la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la **surface de plancher** du bâtiment.

– Constructions à usage de commerces :

- la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la **surface de plancher** du bâtiment.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

En cas d'impossibilité technique pour réaliser le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements exigé ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE AUo 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les fruitiers d'ornement de l'espèce PRUNUS sont interdits (à l'exception du cerisier).

Les clôtures végétales et les plantations d'essences locales sont recommandées.
Il faut au moins 2 arbres de haute tige par habitation.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

La surface végétalisée doit représentée au moins 30% de la superficie du terrain privatif.

ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé