

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

#### CARACTERE DES SECTEURS AU « indiqués »

Les secteurs AU « indiqués » sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ils définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être conformes aux règles édictées dans le règlement.

Dans ces secteurs, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble ouvrable pour le secteur AUD du Téchét et AUD des Clarets sous le mode opératoire suivant : aménagement global

On distingue les secteurs suivants :

- AUD : destiné à recevoir de l'habitat de faible densité, les équipements, activités ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées.
- Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation suivant les corps de règles applicables aux zones UD.
  - On distingue le sous-secteur suivant (repéré au document graphique) :
- AUDZ : concerné en tout ou partie par des risques naturels

#### Article AU « indicé » 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs AUD, les occupations et utilisations interdites sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.

#### Article AU « indicé » 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur AU « indicé », sont admises les opérations d'aménagement d'ensemble conformes au règlement de la zone de référence (UD...), à la condition que,

- Le programme concerne la totalité dudit secteur,
- Les réseaux soient situés à proximité immédiate de l'opération

Dans le secteur AU « indicé » et en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, sont admis :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs AUD, les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.

Dans les secteurs indiqués « z », soumis à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions du plan d'indexation en « z » figurant en annexe du Règlement et nécessitant la consultation préalable du plan (document 3.1.3).

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

### **Article AU « indicé » 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès et voirie**

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

Il est rappelé que l'article R111-5 du Code de l'urbanisme s'applique.

**Rappel de l'article R111-5 du CU :**

*« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. »*

*Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »*

Les voies privées desservant plus de 3 constructions, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

#### **2. Voies piétonnes**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

### **Article AU « indicé » 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **2. Eaux usées**

Le traitement des effluents des constructions doit être réalisé de façon groupée avec un raccordement unique au réseau public ou par raccordement unique à une unité de traitement (mini station). Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **3. Eaux pluviales**

Des mesures devront être prises :

- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- Pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surface important pour soulager les réseaux.

Si absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4. Électricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

#### 5. Déchets

Les aires de stockage seront réalisées sous forme d'abris en bois, sur soubassements maçonnés et couverts d'une toiture à deux pans minimum (de préférence fermés par un portillon bois).

Toute opération d'ensemble nouvelle devra intégrer le lieu, l'aire de stockage (ou l'abri) dimensionné suivant les préconisations en vigueur en termes de localisation, de capacité, surface et dispositions des conteneurs.

#### 6. Sécurité incendie

Toute construction est subordonnée à l'existence d'un réseau conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article AU « indicé » 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

### **Article AU « indicé » 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.

### **Article AU « indicé » 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)**

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.

### **Article AU « indicé » 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le respect des dispositions de l'article précédent les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

### **Article AU « indicé » 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

### **Article AU « indicé » 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.

#### **Article AU « indicé » 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.

#### **Article AU « indicé » 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.

#### **Article AU « indicé » 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.

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

#### **Article AU « indicé » 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.