

## ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone naturelle peu équipée ou non équipée mais proche du centre, appelée à devenir un nouveau quartier et destinée principalement à l'extension de l'habitat sous forme organisée.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement du secteur correspondant.

Elle comprend le secteur suivant :

- AUa, où l'assainissement autonome est autorisé sous réserve des prescriptions de la carte d'aptitude des sols.

### ARTICLE AU1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AU2.

### ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions et installations existantes et leurs annexes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'aménagement d'ensemble du secteur ;
- les constructions et installations à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé,...) et qu'elles respectent les orientations d'aménagement définies par le PLU ;
- les constructions et installations à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux ou de services à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé,...) et qu'elles respectent les orientations d'aménagement définies par le PLU ;
- les permis de construire ne pourront pas être délivrés dans les secteurs AUa1, AUa2, AUa3 aussi longtemps que les équipements publics nécessaires au droit des dits secteurs ne seront pas réalisés ;
- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée ;

- Pour les auto-écoles et les entreprises de louage de véhicules :
  - 1 place de stationnement par emploi sédentaire et par véhicule commercial.
- Pour les établissements industriels :
  - 7 places de stationnement pour 10 emplois.
- Pour les hôtels :
  - 3 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle.

Il y a lieu d'ajouter une place de stationnement par véhicule industriel ou commercial détenu par l'occupant de l'unité foncière ainsi que des places de stationnement nécessaires à l'accueil des visiteurs.

Quelle que soit la nature de ces divers établissements, ils doivent en outre comporter une aire de stationnement et de dégagement pour les véhicules à deux roues.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

15 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement et de dégagement.

Les essences locales seront privilégiées.

#### **ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

- les installations classées soumises à autorisation liées ou nécessaires à la vie de la commune ou du quartier peuvent être autorisées sous réserve qu'il n'en résulte aucune atteinte au site et aucune nuisance pour l'environnement et la population et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

### **ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

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 par application de l'Art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération devra prendre accès sur une voie prévue à cet effet dans les orientations d'aménagement de la zone : en conséquence, les accès directs sur la Route Nationale N°126 et la Route Départementale N°84 sont interdits.

#### **3.2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées desservant les établissements recevant du public ou d'activités doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

#### **Largeur de plateforme**

- Voies en impasse :
  - 6 m pour les voies desservant au plus 6 lots ou logements.
  - 10 m pour les voies desservant plus de 6 lots ou logements.
- Autres voies :
  - 8 m pour les voies à un seul sens de circulation.
  - 10 m pour les voies à double sens de circulation.

#### **Largeur de chaussée**

- Voies en impasse :

- 4,50 m pour les voies desservant au plus 6 lots ou logements.
  - 5 m pour les voies desservant plus de 6 lots ou logements.
- Autres voies :
    - 4 m pour les voies à un seul sens de circulation.
    - 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

#### **ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **4.2 - ASSAINISSEMENT**

###### ***1 - Eaux usées :***

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant, conformément aux dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

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

Dans le secteur AUa, en l'absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacuées conformément à la législation en vigueur et suivant les prescriptions du schéma communal d'assainissement (carte d'aptitude des sols).

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés est interdite.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

###### ***2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :***

Les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

##### **4.3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés. Les coffrets de raccordement devront si possible être encastrés.

#### 4.4 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

#### ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur AUa, en l'absence de réseau de collecte des eaux usées, la surface minimale du terrain devra être de 1 200 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 6.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la Route Nationale N°126 excepté dans le secteur AUa dans lequel les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 m de l'axe de la Route Nationale N°126.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 4 mètres.

##### 6.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas diminuer le retrait existant ;
- par rapport à la voirie interne des lotissements ;
- par rapport aux voies nouvelles prévues dans les orientations d'aménagement.

#### ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 7.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

#### ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

#### ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

### ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R + 1.

La règle précédente ne s'applique pas aux équipements publics.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des constructions autres.

### ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. Celles-ci devront tenir compte des dominantes de l'environnement (topographie : adaptation aux courbes de niveaux sans talus ni remblais, paysage, orientation...) Leur implantation, leur volume, leur modénature, le choix des matériaux (nature, couleur, texture) devront faciliter une meilleure intégration dans le site.

Des éléments d'architecture contemporaine comportant des formes volumétriques, des matériaux et des couleurs étrangers au vocabulaire architectural local traditionnel sont autorisés si des dispositions sont prises pour une bonne intégration paysagère.

Les modules extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

#### 11.1 - ORIENTATION

Le plus long développé de façade devra être orienté plein Sud.

#### 11.2 - MATERIAUX

##### • **Façades :**

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vu d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que parpaings, brique creuse...
- L'emploi de bardages métalliques ou plastiques.
- Les enduits plastiques d'aspects pâteux.

Sont recommandés :

- Les murs enduits d'aspect lissé ou gratté. Leur coloris se réfèrera à la palette de couleurs établie par la commune.

#### 11.3 - COUVERTURES

Les toitures devront être en tuiles de surface courbe.

La pente des toitures des constructions sera comprise entre 30 % et 40 %.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

#### 11.4 - TERRASSEMENTS

Les buttes artificielles sont interdites. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

### 11.5 - CLOTURES

Sur rue : un muret d'une hauteur de 0,80 m maximum pourra être exigé pour assurer la continuité du traitement de l'espace public. Il pourra être doublé d'une haie dont la hauteur ne devra pas dépasser 2 m.

Des adaptations selon le caractère de l'environnement proche pourront être tolérées.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

### ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé pour toute création de surfaces de plancher nouvelles :

- Pour les habitations :
  - 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de deux places par logement.
- Pour les établissements commerciaux :
  - 4 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les bureaux :
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Pour les hôtels et les restaurants:
  - 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les salles de spectacle ou de réunion et les équipements publics :
  - A définir selon la capacité d'accueil.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière et être aménagés avec un maximum de plantations.

Pour les opérations groupées de plus de 10 logements, il doit être réalisé des espaces verts libres communs plantés d'arbres de haute tige avec éventuellement une aire de jeux et inaccessibles aux véhicules automobiles à raison de 45 m<sup>2</sup> par logement.

Les essences locales seront privilégiées.

#### **ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone AU, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60

Dans le secteur AUa, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.