

## Chapitre VI – Dispositions applicables en AU, AUa

### Caractère de la zone

Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée principalement au développement de l'habitat. Dans cette zone, l'urbanisation se fera principalement dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble (lotissements, Z.A.C., ensembles d'habitations).

Le secteur **AUa** correspond aux sites vouées à une constructibilité plus limitée par rapport aux règles générales de la zone AU.

### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière ou aquacole,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- les opérations de villages vacances, de parcs résidentiels de loisirs ou de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

**En outre dans le secteur AUa**, sont interdites les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou d'entrepôt.

### ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :
  - que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
  - **sauf dans le secteur AUa**, dans les cas de constructions ou installations à destination d'habitat ou d'activités, de s'inscrire dans une opération d'ensemble déjà réalisée ou en cours de réalisation,
  - et de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de la zone AU considérée,
- Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions d'ensemble sont admises à condition:
  - d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies à la pièce n°5 du dossier de PLU,
  - de porter sur au moins 12 logements ou 12 lots destinés à l'habitation.
- Les opérations et constructions qui visent la réalisation de programmes égaux ou supérieurs à 12 logements ou 12 lots destinés à l'habitation, sont admises à condition qu'au moins 20 % de ce programme soit affecté au logement locatif social tel que défini par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation

Cette obligation de production de logements locatifs sociaux pourra être satisfaite par la cession d'une partie du terrain de l'opération à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés.

Les espaces concernées par ces éventuelles cessions devront offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements locatifs sociaux.

- **Sauf dans le secteur AUa, les constructions et installations à destination d'activités artisanales ou commerciales** sont admises à condition :
  - quelles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises,
  - et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le milieu environnant,
  - pour les activités commerciales ou les parties à usage commercial des autres activités, à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>,
- **Sauf dans le secteur AUa, les constructions à destination d'entrepôt** sont admises à condition :
  - d'être liées à une activité créée de manière concomitante et exercée à titre principal,
  - qu'elles n'excèdent pas 50% de la surface de plancher d'activité.
- **Les affouillements et exhaussements de sol** sont admis, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

### **ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale continue de 3 mètres.

#### **2 – Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres. Toutefois, une largeur minimale d'emprise de 6 mètres est admise dans les cas suivants :
  - voie en sens unique aménagées en "plateau partagé",
  - voie desservant un maximum de 3 logements,
  - voie desservant uniquement un ouvrage technique lié au fonctionnement des réseaux.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les orientations d'aménagement. En cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné et/ou de milieu environnant, il est admis la création de voies en impasse. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...) de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement).
- Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

### 3 – Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Pour les cheminements nouveaux, les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
  - 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
  - 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
  - 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- Dans tous les cas, les opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

## ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

### 1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

### 2 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

### 3 – Eaux pluviales

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, et selon la zone du schéma dans laquelle s'inscrit le projet, les eaux pluviales issues des terrains aménagés doivent être assainies comme suit :

- Dans la zone 2 (secteur jaune) :  
Les eaux pluviales seront
  - soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
  - soit rejetées dans le réseau public à condition que soient réalisés un volume de rétention permettant de limiter le débit de rejet à 3 litres / seconde / ha et un prétraitement adapté à la destination et à la taille de l'opération.
- Dans les autres secteurs du SDAP :
  - Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement, aires de jeux ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur ces emprises.
  - Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront, soit conservées et traitées sur le terrain concerné, soit le cas échéant évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit.
- Prescriptions générales :
  - Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
  - Les dispositifs de rétention et de dépollution doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
  - Ces dispositifs sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
  - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### 4 – Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

#### 5 - Collecte des déchets

Pour les immeubles collectifs, les lotissements et les groupements d'habitation il devra être prévu, dès la conception, un emplacement spécifique pour la collecte des déchets ménagers. Les locaux destinés à recevoir les conteneurs, devront présenter les caractéristiques suivantes :

- il devra être conçu de manière à ce que le conteneur ne soit pas visible,
- il comportera des portes permettant au service chargé de la collecte des déchets ménagers d'effectuer les manipulations.

#### ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

##### 1/ Principe général :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

##### 2/ Dispositions particulières :

Une implantation à l'alignement ou avec un retrait de moins de 4 mètres peut être admis dans le cadre d'opérations d'ensemble. Toutefois dans ce cas, le principe général indiqué à l'alinéa 1/ s'applique en bordure des voies communales existantes à la date d'approbation du PLU.

#### ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 1/ Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, et sur les emprises publiques)

- **Dans une bande de 20 mètres de profondeur** mesurée perpendiculairement à partir de la limite des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou en retrait des limites séparatives latérales.
- **Dans une bande comprise entre 20 mètres et la limite de fond de terrain**, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres peuvent être implantées en limite séparative latérale ou avec un retrait de moins de 3 mètres par rapport à la limite.  
Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

##### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures :

Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres peuvent être implantées en limite séparative postérieure ou avec un retrait de moins de 5 mètres par rapport à la limite.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

Dans les autres cas de terrain d'angle, dont les limites séparatives sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa 1/ ci-dessus s'appliquent.

##### 3/ Implantation des piscines : dans tous les cas, les piscines extérieures doivent être implantées à au moins 1 mètre des limites séparatives, compté à partir de leurs margelles.

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non règlementé

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1/ Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder

- en AU : 8,50 mètres au faîtage ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel
- en AUa : 6 mètres au faîtage ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel

**2/ Dépassement**

Le dépassement des limitations de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1/ Principes généraux**

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie, notamment la composition des façades limitrophes, les rythmes horizontaux du bâti (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc ...), la volumétrie des toitures, l'existence de constructions anciennes d'intérêt architectural.

**2/ Implantations**

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction sont limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel, sauf nécessité liée à la prise en compte du risque submersion.

**3/ Energies renouvelables**

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

**4/ Toitures**

- Toits en pente

Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente entre 28 % et 33 %, sauf le cas échéant :

- pour les éléments spécifiques de toitures (tourelles, chiens assis, brisis de toiture mansardée ... ,
- dans le cas de constructions annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.

- Toits à pente faible ou nulle

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués.

## 5/ Façades

- les façades doivent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre ou moellons, brique, bois, verre,...),
- les matériaux d'aspect métallique ne doivent pas couvrir plus de 50 % des épidermes d'une façade.

## 6/ Constructions et locaux annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, sauf pour les annexes non visibles depuis les voies et emprises publiques.

Dans le cas d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations, d'activités économiques ou d'équipements, le stockage des déchets et des bacs destinés à les recevoir doit s'opérer à l'intérieur des constructions ou dans des locaux spécifiques.

## 7/ Clôtures

### Dispositions pour l'ensemble des clôtures :

- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :
  - est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
  - est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :
  - 1,50 mètre en limite de voie ou d'emprise publique ; une hauteur supérieure peut toutefois être admise pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou équipements.
  - 2,00 mètres en limites séparatives,

### Dispositions pour les clôtures sur voie ou emprise publique :

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les murs anciens en pierre devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

## ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

### 2/ Normes minimales

#### ➤ Stationnement des véhicules automobiles :

- Pour les constructions à usage d'habitation : pour chaque construction, 2 places de stationnement aménagées sur la propriété.
- Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :  
1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les activités du type artisanal ou industriel :  
1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

➤ Stationnement des deux-roues :

- Pour les immeubles collectifs et les opérations de construction d'ensembles de bâtiments :
  - de 5 à 9 logements : local ou espace de stationnement vélos comprenant 0,5 place par logement visé,
  - à partir 10 logements ou plus : local ou espace de stationnement vélos comprenant 1 place par logement visé.
- Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux :  
1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination artisanale ou industrielle:  
1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**3/ Modalités d'application**

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, la surface à prendre en compte est la surface de plancher créée.
- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

**ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les aménageurs devront prévoir la localisation des espaces verts créés selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre opérations, ou avec les espaces verts ou d'équipements publics.
- Dans le cas d'opérations d'ensembles d'habitations ou mixte, 20 % au moins de la superficie du terrain de l'opération doit être traitée en espace vert et/ou en aire de jeux à usage commun.
- Dans le cas d'opérations individuelles, les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 20 % de la superficie totale du terrain.
- La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation de l'unité foncière et des parcelles éventuellement créés.  
D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.
- En tout état de cause, sur chaque lot, le droit à l'abattage est limité à 30% maximum de la surface boisée de la parcelle.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires collectives de stationnement doivent être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé comme suit :

- à 0,2 dans le secteur AUa,
- à 0,5 dans le reste de la zone AU, sauf dans le cas des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels le COS est fixé à 1.