

ZONE AU

Note : Cette mention introductive visant à rappeler sous forme synthétique la vocation générale de la zone n'est fournie qu'à titre indicatif. Elle n'est donc pas opposable lors des demandes d'autorisation d'occupation des sols.

Il est distingué :

- *AUa : zone à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des réseaux internes à la zone,*
- *AUb : zone à urbaniser au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

ARTICLE AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article AU-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

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

Dans le **secteur AUa** les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements internes à la zone et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le **secteur AUb**, les occupations et utilisations du sol sont conditionnées à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb2 est subordonnée à l'aménagement préalable de 80% minimum des lots prévus dans la zone AUb1 limitrophe.

Sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, les constructions destinées à l'artisanat.

Sont autorisées les annexes aux constructions existantes, sans avoir besoin de figurer dans une opération d'aménagement d'ensemble

Dans la zone inondable **identifiée sur le document graphique**, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que sous réserve de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPR inondation) joint en annexe du PLU.

Dans les périmètres de sites archéologiques **identifiés sur le document graphique**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur du site.

ARTICLE AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés ; en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

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

Conformément au Code Civil et sauf impossibilité technique, la réalisation de toute nouvelle opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des

espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants,

- l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Autres réseaux

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

Sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, dans le cadre de réhabilitation de réseaux existants, de réhabilitation de constructions existantes ou nouvelles, les lotisseurs, les constructeurs et les concessionnaires de réseaux doivent enterrer les réseaux.

Tous travaux d'extension de renforcement ou de modernisation des réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en technique discrète.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 15 mètres de l'axe de toute route départementale,
- à au moins 20 mètres de l'axe des emplacements réservés n° 1 et 2,
- à l'alignement ou à une distance de l'alignement ou de l'emprise au moins égale à 3 mètres, pour les autres voies.

Dans le cas d'un lotissement 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 en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

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

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

Dans le cas d'un lotissement 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 en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions doivent être accolées ou implantées à 3 mètres minimum les unes des autres.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux lorsque celle-ci dépasse la limite fixée dans le paragraphe précédent.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Façades

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

ARTICLE AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de la construction ; en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après en fonction de la destination de la construction :

- habitations : une place pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement,
- hôtels : 1 place par chambre d'hôtel,
- maisons de retraite et de convalescence : 1 place pour 2 chambres,
- commerces, bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher,
- pour les autres établissements recevant du public : le nombre de places devra être défini au cas par cas en prenant en compte :
 - la capacité de l'établissement créé,
 - le nombre de stationnements publics environnants existants.

Il est également exigé sur l'unité foncière des espaces de stationnement des vélos, poussettes. Ces espaces devront respecter les normes suivantes :

- pour les immeubles collectifs : 1 place par logement,
- pour les constructions à destination de bureaux, commerces et artisanat de plus de 100 m² de surface de plancher : 2 places/100 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les opérations d'aménagement visant la création de 5 logements ou plus, un minimum d'une place de stationnement pour 5 logements devra être créé dans des espaces communs.

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

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour les opérations regroupant plus de 5 logements, 10% de l'unité foncière dont la moitié au moins d'un seul tenant devront obligatoirement être aménagés en espaces libres communs végétalisés, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et / ou de dégagement.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (haies champêtres, parcs, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
 - de création de desserte nouvelle,
 - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie.

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Pour toute nouvelle construction ou tout aménagement d'ensemble, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.