

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### ZONE AU

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone qui peut être ouverte à l'urbanisation future. Elle regroupe trois types de secteurs :

- secteurs AUa où des règles particulières sont fixées en raison de la pente des terrains ;
- secteur AUb où des règles particulières sont fixées en raison de la proximité d'une zone humide ;
- secteur AUc urbanisable dans le cadre du présent PLU, dans le respect des principes du projet joint en tant qu'Orientation Particulière d'Aménagement .

#### Articles

#### **AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.
- 1.2.** Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.3.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - La construction de garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - la création de nouveaux terrains de camping et de caravanage,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.6.** La création de nouvelles exploitations agricoles.

- 1.7. Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux strictement liés aux opérations de construction admises dans la zone.
- 1.8. Les remblais, mouvements de terrains, terrassements qui bouleversent la topographie et portent atteinte au site et au paysage.
- 1.9. En secteur AUb, les caves enterrées.

## **AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis :

- 2.1. L'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux paragraphes AU 2.4.
- 2.2. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ainsi que les extensions ou bâtiments annexes aux constructions existantes si leur SHON est inférieure à 50 m<sup>2</sup>.
- 2.3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, et l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes.
- 2.4. Dans les secteurs Aua et Aub, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB, aux conditions supplémentaires suivantes :
  - qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes,
  - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés,
  - que les équipements propres aux opérations d'ensemble soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,
  - que chaque opération porte sur l'ensemble du secteur ou, pour les secteurs Aua, sur une superficie minimale de 50 ares ou sur des espaces résiduels inférieurs à 50 ares.
- 2.5. Dans le secteur Auc, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les principes du projet joint en tant qu'Orientation Particulière d'Aménagement (document n°4 du dossier).

### **AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Pour les voies nouvelles desservant plus de 4 logements, la largeur minimale devra être de 5 m.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

En particulier, pour les routes départementales, un seul accès par parcelle limité à 6 m de largeur maximum sera autorisé.

#### **3.3. Desserte du secteur AUa situé entre les rues de la chapelle et des violettes**

Le secteur AUa entre les rues de la Chapelle et des Violettes sera desservi par un accès qui se connectera à la rue du Nouveau Quartier par l'emplacement réservé n°1, et situé en secteur UBa.

### **AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain si la configuration technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Dans tous les cas, les eaux usées devront être dirigées par les canalisations souterraines vers les dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

Un double réseau eaux usées/eaux pluviales sera systématiquement installé sur les propriétés. Un système de rétention/infiltration des eaux pluviales, de drainage et autres eaux claires pourra être demandé (vérification du potentiel d'infiltration du sol à faire).

Si le réseau de la rue est séparatif, le trop plein du système de rétention/infiltration s'y raccordera via un regard de branchement.

Si le réseau de la rue est unitaire, le trop plein du système de rétention/infiltration se raccordera sur un regard de branchement eaux pluviales mis en attente et provisoirement (en attendant la mise en séparatif éventuelle de la rue) raccordé sur le regard d'eaux usées.

### **AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

### **AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voie, ou en retrait de cet alignement.

### **AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- 7.2. En cas de construction sur limite séparative, les limites latérales et celles des fonds de propriété pourront être surbâties sans pouvoir excéder 7 mètres de longueur de façade sur une limite, et 12 mètres sur deux limites consécutives, à condition que la hauteur sur limite de la construction n'excède pas 3 mètres. Dans le cas de l'implantation d'un pignon en limite séparative, la hauteur totale de celui-ci pourra être portée à 6 mètres.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

- 7.3. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées, soit lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, soit dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement, ou d'AFU.

- 7.4. Les piscines devront être établies à 4 mètres au moins de la limite séparative.

#### **AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus situés sur un même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune doit être au moins égale à 4 mètres.

#### **AU 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser la moitié de la superficie des terrains.

#### **AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

- 10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau du sol préexistant. A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux et à 10 mètres en secteur AUa.
- 10.2. A l'égout du toit, la hauteur est limitée à 3 mètres pour un bâtiment annexe.
- 10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1 Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2 Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

### **11.3. Façades**

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel. Les teintes criardes ou agressives sont interdites.

### **11.4. Toitures**

Pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité principale, ainsi que pour les équipements publics, les garages, annexes, auvents, marquises ou vérandas la pente de toiture est libre, sous réserve de respecter une harmonie globale du bâtiment et une insertion satisfaisante dans le site et le paysage.

### **11.5. Clôtures**

**Les clôtures sur rue** ne pourront excéder 2 mètres. Elles seront constituées d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Elles pourront être également constituées d'un muret en pierres sèches de 1 mètre maximum, ou d'une haie à base d'essences locales, fruitières ou feuillues majoritairement choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

L'édification d'une clôture sur rue doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration de travaux, et être achevée dans un délai raisonnable.

**Les clôtures sur limites séparatives** seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit de claustra, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, surmontant ou non un mur-bahut, ou d'une haie vive. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Cette règle peut être adaptée à des conditions topographiques particulières et pour des raisons de sécurité.

#### **11.6. Clôtures au droit des piscines**

Pour les propriétés comportant une piscine située à moins de 10 mètres de la limite séparative, un paravent ou claustra en bois ou une haie végétale seront à prévoir au droit de la piscine.

#### **11.7. Remblais-Murs de soutènement**

Les remblais, mouvements de terrains, terrassements ne doivent pas porter atteinte au site et au paysage, notamment par un effet taupinière.

### **AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

Aucune place de parking ne pourra avoir d'accès direct sur les routes départementales.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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 m 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 du Code de l'Urbanisme (obtention par le constructeur d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation).

### **AU 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**13.1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager. En aucun cas les surfaces affectées aux plantations, ou espaces verts,

ne pourront être inférieures à 20 % de la superficie du terrain, pour les constructions de toute nature.

- 13.2.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m<sup>2</sup>, une aire plantée, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, pour les jeux ou le repos doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroits.
- 13.3.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

#### **AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le C.O.S. applicable à la zone pour les constructions à usage d'habitation est fixé à 0,35. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de C.O.S.