

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**

## **ZONE AU**

« La zone AU couvre une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone naturelle est réservée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensemble afin de permettre un développement rationnel et cohérent de la zone. Les constructions isolées ou anarchiques y sont interdites.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opération, chacune d'elle devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant et répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Les opérations autorisées au sein des zones 1AU « la Cote du Prieur » et « Le Clos Marsais » doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement qui fixent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones ».

### **AU1- Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits dans la zone AU :

Les constructions à destination d'activité industrielle.

Les constructions à destination d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions à destination d'entrepôt.

Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions à destination de commerce et de bureau ne respectant pas les conditions de l'article AU 2

Les constructions à destination d'activité artisanale.

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.

**En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.**

## **AU2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumis à condition en zone AU :

Les constructions à destination de bureau, de commerce, si les nuisances et dangers éventuels peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation d'habitat de la zone et à condition qu'ils engendrent des besoins en réseaux et en stationnement similaires à ceux d'une habitation.

**En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.**

## **AU3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard :

- de la position des accès,
- de leur configuration,
- de la nature et de l'intensité du trafic,
- de la destination des constructions et des aménagements.

Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 25 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- être adapté aux constructions desservies,
- avoir 8 m minimum de large,
- si elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **AU4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

#### Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers le réseau d'assainissement collectif existant.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...) et à la capacité d'accueil maximum de la construction. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales des constructions nouvelles et du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

### **En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.**

### **Electricité, téléphone, télécommunication et réseaux divers :**

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

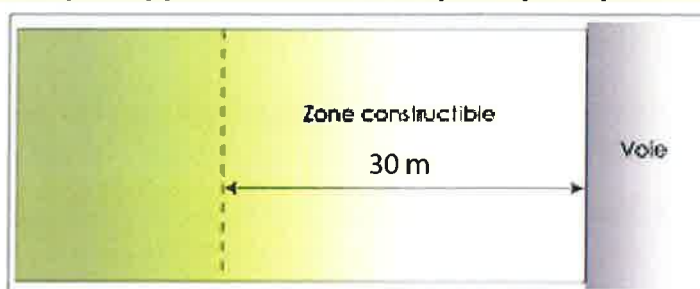
Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

**AU5- La superficie minimale des terrains constructibles**

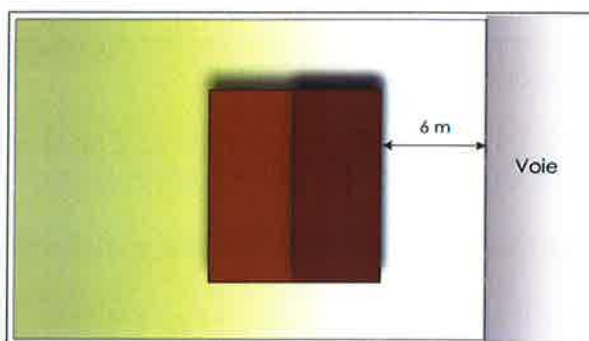
Non règlementé

**AU6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte.



Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite des voies ou avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. Ce recul peut être ramené à 4 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain.



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 au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

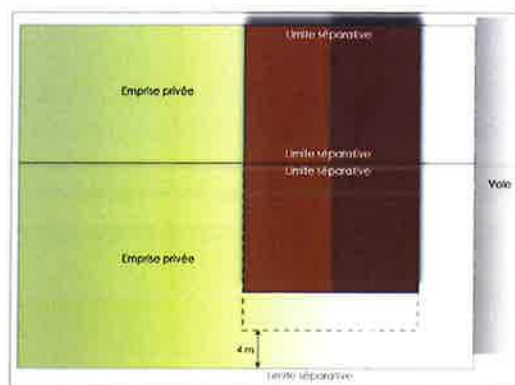
Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de superficie de plancher et aux piscines.

**AU7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit :

- d'une limite séparative latérale à l'autre,
- sur une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 mètres de l'autre limite séparative latérale
- en retrait des limites avec un minimum de 4 mètres.



## ANNEXES

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 au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

### **AU8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles

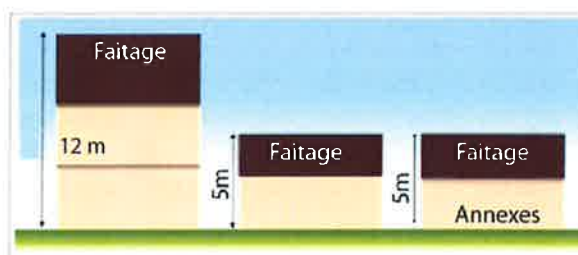
### **AU 9-L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **AU10-La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente ou toiture terrasse implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte, ne doit pas excéder 12 mètres au faitage et à l'acrotère, mesurés depuis le terrain naturel.



Au-delà de la bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte, la hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 5 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres mesurés du terrain naturel au faitage.

Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **AU11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **Règles générales**



## ANNEXES

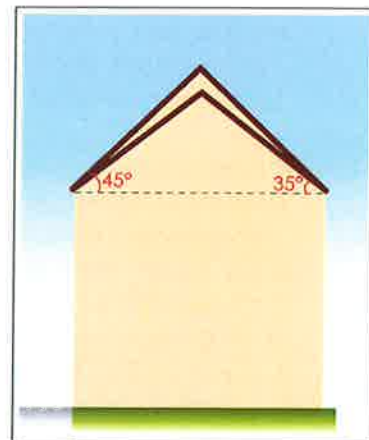
Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas :

- d'équipements collectifs,
- de projets d'architecture bioclimatique utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée
- les vitrines des commerces
- les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol,
- les vérandas, serres et piscines
- les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
  - o les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
  - o les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...

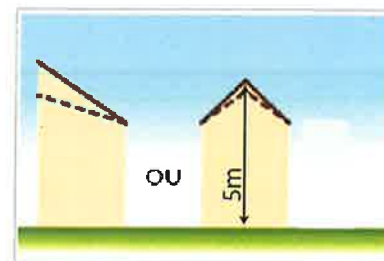


### Toitures et ouvertures de toit

Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes minimum comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes minimum comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes.



Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.)

Les toitures des constructions doivent être recouvertes avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate.

### **Matériaux et coloration**

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique située en annexe.

### **Clôtures**

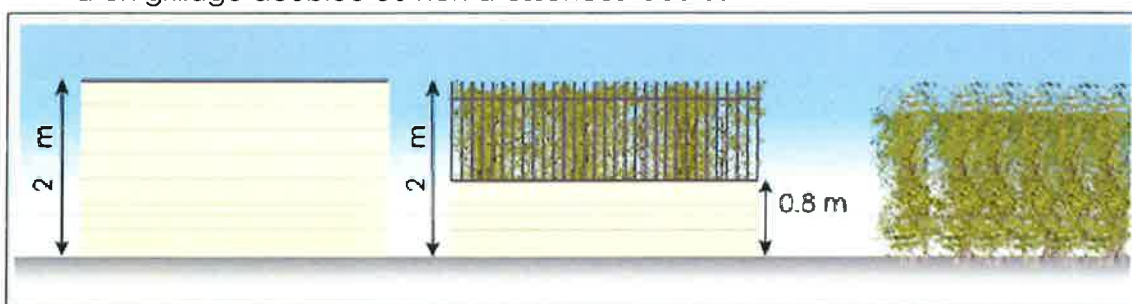
La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'essences locales (cf annexe).

Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'essences locales
- d'un grillage doublé ou non d'essences locales



Les portails et portillons devront être de forme orthogonale : soit pleins, soit constitués de grilles verticales.



**AU12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les 6 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de voie et de 17% sur le reste de la rampe.

Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après, avec un minimum de deux places par logement :

Superficie de Plancher	de 0 m <sup>2</sup> à moins de 100 m <sup>2</sup>	de 100 m <sup>2</sup> à moins de 150 m <sup>2</sup>	Au-delà de 150 m <sup>2</sup> , par tranche de 50 m <sup>2</sup>
nombre de places à créer	2	3	1

Pour les opérations d'aménagement de constructions à destination d'habitations, totalisant plus 500 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher	de 0 m <sup>2</sup> à moins de 55 m <sup>2</sup>	de 55 m <sup>2</sup> à moins de 110 m <sup>2</sup>	Au-delà de 110 m <sup>2</sup> , par tranche de 25 m <sup>2</sup>
nombre de places à créer	1	2	1

Pour les constructions à destination d'activité artisanale, de bureau, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de la surface de plancher du bâtiment construit.

Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher du bâtiment construit.

Superficie de Plancher	de 0 m <sup>2</sup> à moins de 25 m <sup>2</sup>	de 25 m <sup>2</sup> à moins de 50 m <sup>2</sup>	Au-delà de 50 m <sup>2</sup> , par tranche de 25 m <sup>2</sup>
nombre de places à créer	1	2	1

## **ANNEXES**

Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé en plus une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

Pour les immeubles collectifs d'habitation et de bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5 % de la Superficie de Plancher.

### **AU13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

Les espaces verts doivent représenter au minimum 25 % de l'unité foncière. Ces dispositions ne sont pas applicables aux unités foncières ne respectant pas cette règle à la date d'approbation du PLU.

Ces espaces verts doivent être plantés à raison d'au minimum 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> de jardin ou espace vert.

Les aires de stationnement de plus de 5 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement.

Les plantations d'arbres et arbustes sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales. Les plantations monospécifiques d'arbres et arbustes persistants sont proscrites. Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

### **AU14-Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **AU15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **AU16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.