

LA ZONE « AU » REGLEMENTE LES FUTURES ZONES D'URBANISATION

Cette zone comprend des terrains non équipés qui supportent l'urbanisation future de l'agglomération. L'urbanisation de la zone AU est soumise à la desserte préalable des terrains par les V.R.D. et à la réalisation sous forme de schéma d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur AUa, constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et répondant à des principes paysagers et également soumis à des risques de remontées de la nappe phréatique.
- le secteur AUb, identique au secteur AUa mais inscrit en un site dont l'impact paysager s'avère différent et sans risque de remontées de la nappe phréatique.
- le secteur AUc, identique au secteur AUb mais soumis à des remontées de la nappe phréatique. Ce même secteur AUc comprend un sous secteur AUc1 inscrit en coeur d'îlot et avec une réglementation spécifique à l'égard des voies compte tenu de la configuration du foncier.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

SONT INTERDITS :

- 1.1. Les constructions à usage d'activités et les installations classées autres que celles mentionnées à l'article AU2.
- 1.2. Les terrains de camping
- 1.3. Les terrains de caravanes.
- 1.4. Les caravanes isolées.
- 1.5. Les habitations légères de loisirs.
- 1.6. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 1.7. Les aérogénérateurs.
- 1.8. Les carrières.
- 1.9. Les travaux, installations et aménagements définis aux alinéas c à k de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme autres que ceux mentionnés à l'article AU2.
- 1.10. Les constructions de toute nature autres que celles mentionnées à l'article AU2.

ARTICLE AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

Rappel :

- 2.1 En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable. (voir article AU 11).
- 2.2 Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.3 Sont notamment admis les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article AU 1.

Sont toutefois admis sous condition :

- 2.4 Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

- 2.5 Les aires de stationnement ouvertes au public ainsi que les aires de jeux et de sport.
- 2.6 Les constructions de toute nature si elles sont incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble ou si elles sont liées aux constructions existantes.
- 2.7 Les établissements et équipements d'intérêt public même s'ils ne sont pas intégrés à une opération d'aménagement d'ensemble.
- 2.13 Les abris de jardin inférieur ou égal à 20m² attaché à une construction d'usage d'habitation non visible depuis le domaine public et/ou placé en façade arrière de la construction à usage d'habitation

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4m
- 3.2 Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plateforme de 3m de long et d'une largeur de 4m, visible de la chaussée.
- 3.3 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès n'est autorisé que sur celle présentant un moindre risque pour la sécurité.
- 3.4 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- 3.5 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

VOIRIE

- 3.6 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers
- 3.7 Le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un schéma d'aménagement desservant la totalité du secteur.
- 3.8 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 8 m en double sens et 5 m en sens unique.
- 3.9 Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire

Dans les secteurs AUa, AUb, AUc et le sous secteur AUc1 :

- 3.10 Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

Dans les secteurs AUa, AUb

3.11 En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 Le branchement devra être conforme à l'article L.33 du Code de la Santé Publique et sera à la charge des propriétaires riverains.

4.4 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

4.5 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.

4.6 Dans le cadre du réseau collectif, les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

EAUX PLUVIALES

4.7 Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.8 En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.9 Aucun rejet sur le domaine public ne sera autorisé

4.10 L'infiltration sur le terrain sera réalisée, que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire :

- ✓ de puits d'infiltration agréé
- ✓ d'épandage
- ✓ de dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales

RESEAUX DIVERS

4.11 Les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

COLLECTE DES DECHETS

4.12 Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation collective d'au moins deux logements ou d'activité, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

ARTICLE AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions devront être implantées soit à 3m au moins de la limite d'emprise du domaine public soit à l'alignement. Toutefois, cette distance n'est pas applicable par rapport aux aires de stationnement ainsi qu'aux espaces publics végétalisés.

6.2 Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

ARTICLE AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Toute construction devra être édifiée à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.

Les constructions s'implanteront :

1. Soit sur une des deux limites séparatives
2. Soit d'une limite séparative à l'autre
3. Soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives

7.2 Les constructions annexes et/ou dépendances, pourront être édifiées en limites séparatives si elles n'excèdent pas 5m de hauteur au faitage par rapport au terrain.

7.3 Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

8.1 La distance entre deux constructions non contiguës devra être au moins égale à la hauteur de la plus haute avec un minimum de :

- 6m entre deux constructions à usage d'habitations, services, commerces,
- 3m entre un bâtiment à usage d'habitations, services, commerces et un bâtiment annexe et/ou dépendance,
- 3m entre deux bâtiments annexes et/ou dépendance.

8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. et les établissements et équipements d'intérêt public : Pas de prescription particulière.

ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL

9.1. Pour les O.T.N.S.F.P. et les établissements et équipements d'intérêt public : Pas de prescription particulière.

9.2. L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 35 % de la surface du terrain.

ARTICLE AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs AUa

10.1 Les sous-sols enterrés sont interdits. De plus, le niveau de plancher le plus bas de la construction sera à 0,40 m au dessus du niveau du terrain.

Dans le secteur AUb :

10.2 La dalle du rez-de-chaussée n'excèdera pas + 0,80m par rapport au terrain.

Dans l'ensemble de la zone :

10.3 La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 10m au faîtage par rapport au niveau du terrain.

10.4 Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

ARTICLE AU11 – ASPECTS EXTERIEURS

Dans l'ensemble de la zone :

BATIMENTS ET CLOTURES

11.1 Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas 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

11.2 Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) doivent être enduits.

Dans les secteurs AUa, AUb

CLOTURES

11.3 Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m sauf à la limite d'emprise du domaine public
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2m, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

11.4 Les clôtures réalisées en matériaux synthétiques occultant sont interdites en façade avant.

11.5 Les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques que les clôtures existantes, hormis les clôtures végétales qui ne doivent pas excéder 2m de haut.

LES TOITURES

11.6 Hormis pour les établissements et équipements d'intérêt public, les toits des corps principaux des constructions seront à au moins 2 pentes inclinées de 25° à 45° et, hormis les éléments techniques (fenêtre de toit, panneaux solaires etc...), seront constitués de matériaux dont la teinte s'identifiera à celle de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

11.7 Les toits terrasses sont autorisés

11.8 Les tôles ondulées galvanisées sont interdites

AUTRES

11.9 Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur.

11.10 Les appentis et abris ne seront pas visibles depuis le domaine public.

ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Aire de stationnement
Habitat	
Collectif et logement	2 places par logement aménagées dans la propriété, hors garage et hors clôture
Locatif aidé	2 places par logement
Foyer de personnes âgées	1 place pour 10 personnes accueillies
Equipement	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	1 place pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	10% de la surface de plancher
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Activités	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher

12.2 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le pétitionnaire. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.1 Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

13.2 Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

13.3 Il sera prévu un arbre à tige et/ou haute tige par tranche de 150m² libre de toute construction.

13.4 Les aires de stationnement devront être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

13.5 Un dixième de la superficie du terrain devra être traité en espaces verts communs et ouvert au public.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions, installations, et les aménagements autorisés seront conformes à la RT en vigueur.

ARTICLE AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.