

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)

### CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh

Zone à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat, équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme.

Elle comprend un sous-secteur AUhb

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

Les constructions qui ne sont pas liées à l'habitat, aux services publics ou d'intérêt collectif, aux commerces, bureaux et à l'hébergement hôtelier.

Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage.

Les activités agricoles et forestières.

Les activités artisanales et industrielles

Les entrepôts.

Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme, non nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

Les décharges et les dépôts au sens du code de l'urbanisme ;

Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;

Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;

Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

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

Les constructions ou installations à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat présentant un caractère de service pour l'utilisateur sont admises à condition qu' :

- elles soient intégrées dans le cadre d'une opération d'aménagement<sup>1</sup> d'ensemble de la zone.

La réalisation par tranches étant autorisée.

- elles respectent les indications de desserte et principes cohérents d'urbanisation figurant sur les orientations particulières d'aménagement.

En secteur AUh1 et AUh3, ces mêmes constructions ou installations sont admises à condition qu' :

- elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone ou ne la rendent pas plus onéreuse.
- elles respectent les indications de desserte et principes cohérents d'urbanisation figurant sur les orientations particulières d'aménagement.

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-5-1 16° du code de l'urbanisme comme "secteurs de mixité sociale", un pourcentage minimum de 20% de logements sociaux (financés par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à venir) doit être créés sur le total de logements prévu par projet.

#### ARTICLE AUh 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès devront être compatibles avec les indications de desserte figurant sur les orientations particulières d'aménagement.

#### ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

##### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

##### Electricité - Téléphone-Communications électroniques :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

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

Sans objet.

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

En dehors des panneaux d'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de :

- 75 m (RD824)
- 50m (RD8124)

Pour les autres voies, le recul minimal des constructions sera de 5 mètres (saillies traditionnelles exclues) par rapport à l'alignement<sup>2</sup> existant ou à créer.

Toute construction doit avoir une façade parallèle à une des limites et de préférence à la voie la desservant.

Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes à l'exclusion de tout bâtiment d'accompagnement (locaux techniques, vestiaires, pool house etc..).

L'implantation des bâtiments publics n'est pas règlementée dans le présent article.

#### **ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES<sup>3</sup>**

Toute construction doit être implantée :

- soit sur limite séparative, auquel cas la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres, la longueur de construction sur limite ne pouvant excéder 6 mètres (hors avants-toits).

- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite de saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres:

- les piscines non couvertes.
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.

#### **ARTICLE AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

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

L'emprise au sol<sup>4</sup> des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions à caractère de service public.

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 à cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

#### **ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur<sup>5</sup> des bâtiments est limitée à R+1+C

Cette règle ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

#### **ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées.

#### **ARTICLE AUh 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de stationnement<sup>6</sup> correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- notamment pour les constructions recevant du public, une place pour 5 spectateurs.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE AUh 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Toute opération comportant plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction ou couvrant une superficie de plus de 1 ha doit comporter au moins 25% d'espaces communs.

La superficie totale des surfaces minéralisées affectées à la circulation (piétons, cyclistes, véhicules) et au stationnement ne pourra excéder celle des espaces verts.

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

#### **ARTICLE AUh 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,25.

En secteur AUhb, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à caractère de service public.

<sup>1</sup> Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

<sup>2</sup> L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

<sup>3</sup> Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

<sup>4</sup> L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

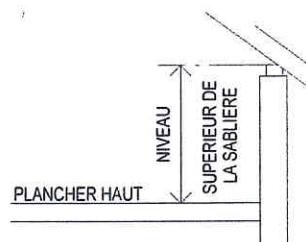
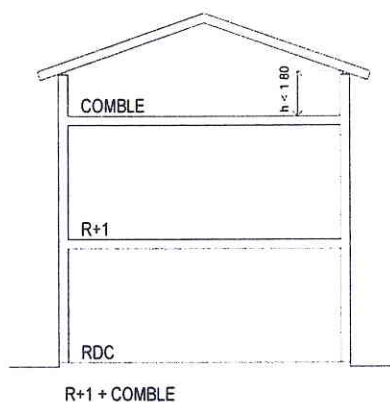
<sup>5</sup> La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



<sup>6</sup> La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m<sup>2</sup>.

