

# ZONE AU

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.**

La zone AU comprend deux secteurs :

- **Un secteur AU à vocation principale d'habitat** ne bénéficiant pas dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisable à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone n'est possible qu'à la seule initiative publique précédée d'une concertation mise en œuvre selon les modalités de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme et nécessite la mise en œuvre d'une modification du PLU.
  
- **Un secteur AUe** bénéficiant à sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, est urbanisable à court ou moyen terme. L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la réadaptation des voies existantes nécessaires à son aménagement.  
***La desserte et l'aménagement de ce secteur doivent s'organiser à partir des emplacements réservés et des indications de voirie définies au plan de zonage et des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement ».***  
Ce secteur comporte **un sous secteur 1AUe** avec des règles d'implantation et de hauteur spécifiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU sauf stipulations contraires.

## Article AU 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### **Sont interdits :**

##### **Secteur AUe**

- a) les constructions neuves à usage :
  - agricole,
  - d'entrepôt
  - industriel
  - hôtelier
- b) le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*.
- c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction\* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*.
- d) l'ouverture de carrières
- e) les installations classées\* pour la protection de l'environnement

##### **Secteur AU**

- g) **Toute construction nouvelle** quel qu'en soit l'usage

## Article AU 2

### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### **Sont admis sous conditions dans le secteur AUe (y compris le sous secteur 1AUe)**

- a) les constructions à usage d'activité dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
- b) les constructions à usage d'habitation à condition que pour toute surface de plancher\* créée supérieure à 250 m<sup>2</sup> et destinée à du logement, 20% de la Surface de plancher\* soit affectée à du logement social,
- c) les constructions à usage d'annexes et de piscines lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante.
- d) les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60m<sup>2</sup> :
  - l'aménagement\* et l'extension\* des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole et industrielle sous réserve qu'après les travaux, la Surface de plancher\* n'excède pas 250 m<sup>2</sup>,
- e) Les ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- f) les affouillements et exhaussements de sol\*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## Article AU 3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

#### **Accès :**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- **la topographie et morphologie des lieux** dans lesquels s'insère la construction,
- **la préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les possibilités d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **Voirie\***

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

## Article AU 4

### Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

---

#### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

**Le raccordement au réseau public est obligatoire.** L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

##### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ (citerne, puits perdu) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée de les traiter in situ, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe, et les rejets devront être limités (débit de 5l/s).

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

#### **Réseaux secs : électricité, téléphone, FTTH, et éclairage public,...**

Les réseaux secs doivent obligatoirement être enfouis ou intégrés à la façade des constructions.

## Article AU 5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

## Article AU 6

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

#### Règle d'implantation

Le long des voies, les façades des constructions doivent s'implanter **dans une bande comprise entre 0 et 6 m** par rapport à l'alignement\*.

Dans le sous secteur 1AUe, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **3 mètres**.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

## Article AU 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### Règles d'implantation

La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à **la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres**.

La construction en limite est autorisée à condition que la hauteur de cette construction sur ladite limite n'excède pas 4 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* pourront s'implanter soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

## Article AU 8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé

## Article AU 9

### Emprise au sol

---

Non réglementé

## Article AU 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **9 mètres** dans le secteur AUe et à **11 mètres dans le sous secteur 1AUe**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article AU 11

### **Aspect extérieur des constructions**

---

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

#### **11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. L'équilibre déblais/remblais est à rechercher. Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les talus respecteront une pente de 3H/2V (3 horizontale pour 2 verticale) et la hauteur des murs de soutènement ne devra pas dépasser 1 m de haut. Si la différence de niveau à gérer est plus importante, leur hauteur sera fractionnée en talus et murets successifs. Le terrain régalié n'excédera pas 25%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garage.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

#### **11-2 Aspect général des bâtiments.**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

##### **11-2-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

##### **11-2-2 Façades**

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies\* des constructions voisines. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

### **11-2-3 Toitures**

Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe. Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Dans ce cas, les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle. Dans ce cas, elles sont d'une coloration rouge homogène. Cette disposition n'exclut pas la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les tuiles peuvent également être translucides pour laisser passer la lumière dans une proportion de 10% de la surface totale de la toiture.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant et la couleur des tuiles similaires à celles de la construction existante.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important ainsi que des volumes n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions d'architecture contemporaine.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

### **11-2-4 Equipements techniques**

Les équipements techniques (paraboles, climatiseurs...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### **11-2-5 Clôtures**

#### **11-2-5-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative**

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes sans excéder 2,00 mètres (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant). Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

- soit par des haies vives éventuellement doublées par un grillage ou une barrière. La hauteur totale n'excédera pas 2,00 mètres.

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

#### **11-2-6-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :**

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

### 11-2-7 Les Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partis du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements et entre autres les capteurs solaires ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation la moins visible depuis l'espace public.

## Article AU 12

### Stationnement des véhicules

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, **doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics**, sur le terrain\* d'assiette du projet.

Les normes minima suivantes sont exigées :

**- Pour les constructions à usage d'habitation**

- 2 places de parking par logement et 1 place visiteur par logement

**- Pour les constructions à usage de bureaux de commerces**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage

**- Pour les constructions à usage d'artisanat**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage

## Article AU 13

### Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

---

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. La surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces verts doivent correspondre à 30% de la surface du tènement.

Article AU 14

## **Coefficient d'occupation des sols**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.