

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, à usage principal d'habitation, de commerces et services, insuffisamment ou non équipée (mais équipée à sa périphérie immédiate), et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant dans le dossier PLU (pièce 4.4 : orientations d'aménagement). La zone AU est dotée de 3 secteurs : AUa (règles spécifiques portant sur la voirie), AUb, soumis à des remontées de la nappe phréatique, et le secteur AU.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

→ Cas général :

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes:

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.

→ Secteur AUb :

En plus du cas général, la réalisation de sous-sol est interdite

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

— L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si elle fait partie d'une opération d'ensemble intéressant soit la totalité de la zone, soit un secteur d'une superficie d'au moins 1 hectare, soit le solde de la surface de la zone

— Les entreprises artisanales, commerciales et de services liées à l'activité normale du village (garages, stations services, petits ateliers de mécanique, chaufferies d'immeubles, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement,, réparations et services), ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures

nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

— La constructibilité des zones AU est subordonnée au respect des schémas d'organisation de zones figurant dans les orientations d'aménagement ; en particulier, dans les zones AU de la Crabo et d'au Village, où sont identifiés des îlots correspondant à un parc de logements locatifs sociaux ou de maisons de Ville (intitulés respectivement ③ et ② dans les orientations d'aménagement), le pourcentage minimum de logements sociaux et de maisons de ville doit être respecté conformément à l'article L123.1 alinéa 16.

— Dans le secteur AU_b, le plancher bas devra être surélevé de 0.40m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création des accès sur les voies publiques est définie dans les schémas d'organisation de zones AU figurant dans le dossier PLU (pièce 4.4 : orientations d'aménagement).

2 - voirie :

◆ Tout secteur :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

La largeur minimale des plate-formes des voies primaires figurant dans les schémas d'organisation de zones AU (cf orientations d'aménagement), devra respecter la valeur indiquée dans ces schémas (non compris les éventuels talutages liés à la topographie des lieux).

◆ Secteur AUa:

Dans tous les cas, la largeur de chaussée des voies primaires figurant dans les schémas d'organisation de zones sera au minimum de 5,0 m, non compris les pistes cyclables, et l'emprise totale de la voie primaire sera au minimum de 9 m. Pour ce qui concerne les voies secondaires, la largeur de chaussée sera au minimum de 3,5 m, non compris les pistes cyclables, et l'emprise totale de la voie secondaire sera au minimum de 7,5m.

◆ Autres secteurs:

Dans tous les cas, la largeur de chaussée des voies primaires figurant dans les schémas d'organisation de zones sera au minimum de 5,0 m, non compris les pistes cyclables, et l'emprise totale de la voie primaire sera au minimum de 10 m. Pour ce qui concerne les voies secondaires, l'emprise totale de la voie secondaire sera au minimum de 8m.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sur chaque unité foncière, il est préconisé de stocker une partie ou la totalité des eaux pluviales pour permettre des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...), selon un ratio de l'ordre de 10 litres/m² de surface de plancher. Dans les lotissements de plus de 10 lots, il est préconisé dans les espaces collectifs un stockage de l'ordre de 20 litres/m² de surface de plancher attribué par le lotissement.

3 - Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, de gaz ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NÉANT

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

1 - Cas général : Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies.

2 - Dans la zone AU de la Crabo, par rapport au chemin de la Crabo, les constructions doivent être alignées à 5m des limites d'emprise ; cette prescription ne concerne que les façades principales (les garages peuvent être implantées en retrait de l'alignement)

3 - Toute construction enterrée au-dessous du terrain naturel et recouverte (garage, cave) doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies

4 - La règle doit être appliquée lot par lot.

5 - Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

◆ Dans les zones AU où sont précisés dans les orientations d'aménagement (zones AU de la Crabo et du Village) les îlots correspondant à un parc de logements locatifs sociaux et à des maisons de Ville :

✓ Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

◆ Dans les autres zones AU :

✓ Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative, à condition que la hauteur maximale en limite séparative n'excède pas 3,50 m et que sa longueur sur la limite séparative n'excède pas 6 m
- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

◆ Dans toutes zones AU :

La règle doit être appliquée lot par lot.

✓ Cas particuliers :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics
- Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

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

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation ni aux piscines.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit.
- 2 - Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous ainsi que les ouvrages d'intérêt collectif ou les bâtiments publics

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
- 2 - Toitures : pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.
- 3 - La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons suivants : blanc, beige ou ocre. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.
- 4 - Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.
- 5 - clôtures : Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.
- 6 - Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :
 - ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30% de chaque pan de toiture, sauf pour les toitures de moins de 85m² : dans ce cas, la surface des capteurs solaires devra être inférieure à 25m² et à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale

✓ Au sol : les capteurs solaires sont interdits

7 - Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière
- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores
- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

8 - L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries:

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

9 - Déchets : Les espaces de tri et de collecte seront disposés à l'interface entre espace privé et espace public ; ils devront être à la fois facilement accessibles pour les usagers et pour la collectivité, et bien intégrés dans le site

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

◆ Véhicules à 4 roues et plus :

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

✓ Habitations:

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.

il est exigé en plus 2 places pour 3 logements (hors logements locatifs sociaux) annexées à la voirie interne propre à l'opération.

✓ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1.3, il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement, et moins de 1 place par logement si l'économie du projet le nécessite.

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² de vente,
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- par chambre d'hôtel,
- pour 10 places de restaurant
- par lit pour les établissements hospitaliers
- pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées
- par poste de travail pour les locaux artisanaux.

✓ pour les établissements scolaires :

Il est imposé 2 places par classe. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

✓ modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
- Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

◆ Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

- ✓ 1 place pour 50m² de surface commerciale ou artisanale
- ✓ pour les activités de stockage : Néant
- ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire
- ✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

SANS OBJET

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

Le constructeur devra obligatoirement réaliser les plantations le long des voies et les espaces verts conformément à l'esprit des schémas d'organisation et de désenclavement des zones AU, tels qu'ils figurent dans les schémas d'organisation d'ensemble (pièce 4.4 du dossier PLU). Au minimum, la superficie des espaces verts sera de 60 m² par lot ou par logement pour l'ensemble de l'opération. Cet espace ne peut être inférieur à 10% de l'unité foncière. Dans le décompte des espaces verts, les espaces verts linéaires ne seront pas pris en compte, à l'exception de ceux identifiés dans l'orientation d'aménagement.

Les plantations le long des voies seront réalisées à raison de 12 sujets par hectomètre de voie. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

Les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être assimilés à des espaces verts pour leur partie en eau non permanente, à condition qu'ils soient aménagés d'un point de vue paysager (pente douce, engazonnement, plantations paysagères...), et qu'ils soient ouverts au public.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

◆ Secteur AU :

- Le C.O.S. applicable à la zone est égal à :
 - COS = 0,30 pour les constructions à usage d'habitat
 - COS = 0,50 pour les constructions à usage de bureau, d'hébergement hôtelier, commercial, artisanal ou d'entrepôt

◆ Secteur AUb :

- Le C.O.S. applicable à la zone est égal à :
 - COS = 0,20 pour les constructions à usage d'habitat
 - COS = 0,50 pour les constructions à usage de bureau, d'hébergement hôtelier, commercial, artisanal ou d'entrepôt

◆ Cas particuliers :

- Le dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat
- Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, conformément à l'article L128-1 du code de l'urbanisme.
- Le COS n'est pas applicable aux constructions à usage d'équipement public à caractère scolaire, sanitaire ou sportif, ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.