

## **ZONE AU**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

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

Cette zone se subdivise en :

- des secteurs AUa urbanisables à court ou moyen terme selon les règles d'urbanisme de la zone urbaine multifonctionnelle UB. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article AU2 - 21)
- des secteurs AU urbanisables à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs n'est possible qu'à la seule initiative publique (Cf. article AU2 - 21) précédée d'une enquête publique mise en œuvre selon les modalités de l'article L 123.13 du code de l'urbanisme.

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

### **RAPPELS**

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôt commercial
- industriel.

b) Les lotissements\* à usage d'activité économique.

c) 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\*.

d) L'ouverture de carrières\*, l'extension des carrières\* existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières\* existantes à l'échéance de leur autorisation.

e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attractions\* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules\*,
- les garages collectifs de caravanes\*.

f) Les installations classées\* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

## ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En raison des risques géologiques potentiels, l'implantation des constructions devra être adaptée à la topographie et à la géologie du terrain. Les caractéristiques des fondations sont à déterminer en conséquence. Les mouvements de sol devront être strictement limiter et un drainage des eaux pluviales doit être assuré.

### *1 - Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble*

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

a) Les constructions à usage :

- d'équipements collectifs\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d'annexes\* à condition qu'elles soient accolées à la construction principale,
- de stationnement\* lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*,
- de clôture et de mur de soutènement.

b) 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 100 m<sup>2</sup> :

- l'aménagement\* et l'extension\* des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole, sous réserve qu'après les travaux, la SHON\* n'excède pas 225 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et l'emprise au sol\* n'excède pas 400 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'activité économique\*.

c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

## 2 - Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble

21 - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 22 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

### - dans les secteurs AUa :

- \* Sous forme d'opérations d'aménagement ou de construction\* s'inscrivant dans un schéma d'organisation portant sur l'ensemble du secteur concerné.

De plus, le projet d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.

Dans le secteur de Bramefin, l'opération d'aménagement doit permettre d'assurer une liaison viaire entre les deux points signalés au plan de zonage par un symbole.

### - dans les secteurs AU :

- \* L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs nécessite la mise en œuvre soit d'une modification (ou d'une révision) du P.L.U., soit d'une ZAC\*.

Celle-ci ne pourra se faire qu'après réalisation des études et travaux nécessaires au traitement et à l'évacuation des eaux pluviales.

22 - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci - avant, sont admis :

### a) Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'équipements collectifs\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- hôtelier,
- de commerce, sous réserve qu'elles soient intégrées à une construction nouvelle destinée à l'habitat et que la SHON réservée à l'habitat soit au moins le double de celle réservée au commerce qui ne pourra toutefois dépasser 200 m<sup>2</sup>.
- de bureaux et de service, sous réserve qu'elles soient intégrées à une construction nouvelle destinée à l'habitat et que la SHON réservée à l'habitat soit au moins le double de celle réservée à l'activité de bureau et de service,

- artisanal,
- de piscine,
- d'annexe à condition qu'elle soit accolée à la construction principale et limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre.

b) Les installations classées\* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.

c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public,
- les aires de stationnement\* de véhicules ouvertes au public,
- 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 - ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES :**

a) 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 ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) 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 :**

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder 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.

b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Les voies réservées à la desserte des lotissements\*, les ensembles d'habitation et des Z.A.C.\* ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU :**

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

### **ASSAINISSEMENT :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées :**

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

b) Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

### **Eaux pluviales :**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public s'il existe. Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

## **ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX :**

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

## **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

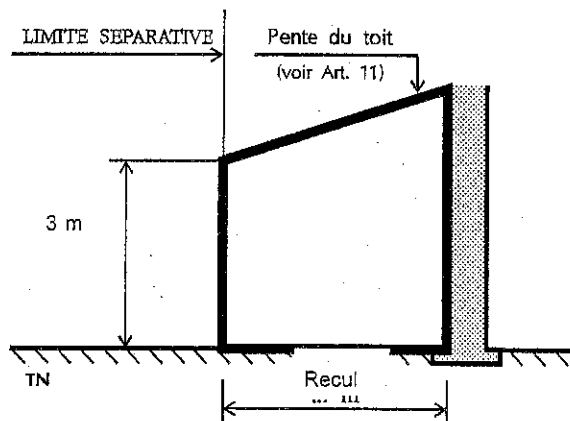
Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements\*, extensions\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*,

- pour les constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements\*, des Z.A.C.\* et ensemble d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins cinq logements.

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

### a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul, la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m, sans dépasser la hauteur existante.

### b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être égale à 10 m.

Dans le cas de parcelles dont la largeur est inférieure à 30 mètres, le recul par rapport aux grands côtés est ramené à 5 m ; il est porté à 15 m. par rapport aux petits cotés.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour le territoire des lotissements\*, des Z.A.C.\* et ensemble d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq logements, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, de l'ensemble d'habitations ou de la Z.A.C.\*,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\* et les constructions à usage d'équipement collectif\*,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne.

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

Cette disposition n'est pas exigée :

- aux aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour le territoire des lotissements\*, des Z.A.C.\* et ensemble d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq logements,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\* et pour les constructions à usage d'équipement collectif\*.

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions à usage d'activités économiques ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 m pour les constructions à usage d'habitation et à 12 m pour les autres constructions.

Pour les constructions à usage d'annexe ou de stationnement cette hauteur est limitée à 4 m.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Ces limites ne sont pas appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

Sauf pour les cheminées dont la hauteur ne doit pas dépasser de plus de 50 cm le faîtage de la construction à moins que la cheminée soit accolée à une construction voisine plus élevée.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

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, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 3 places par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce dont la surface hors-œuvre nette dépasse 100 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface hors-œuvre nette dépasse 250 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie, il est exigé
  - 1 place par chambre
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette destinés à la restauration
- Pour les constructions à usage artisanale, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre,

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

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) sur une surface au moins égale à 3 fois l'emprise au sol de la construction.

c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

d) Dans les opérations d'aménagement et de construction comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

e) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il est fixé un coefficient d'occupation des sols de 0,15 pour les constructions à usage d'habitation.