

TITRE III

*DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE A URBANISER*

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de commerces, de services et d'activités. Une anticipation sur la réalisation de la viabilité peut être envisagée, à condition que les participations soient assurées suivant les dispositions du Code de l'Urbanisme.

La zone comprend deux secteurs :

- un secteur Aua composé du secteur AUa et AUa1
- un secteur AUab

Une partie de cette zone (figurant sur le plan de zonage) est concernée par les risques de retrait et gonflement d'argile il est recommandé de prendre toutes précautions nécessaires. Une notice technique est souhaitable. (se reporter au plan annexe : la cartographie des risques connus et à l'annexe du présent règlement pour la notice explicative des phénomènes de retrait et gonflement d'argiles).

Une partie de cette zone est concernée par les risques de sols humides ou, et de ruissellement ou coulée de boue. A l'intérieur de cette zone, il est recommandé de prendre toutes précautions nécessaires. Une notice technique est souhaitable. (se reporter au plan annexe : la cartographie des risques connus).

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

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones AUa et AUa1 :

- Les constructions à usage industriel même présentant peu de nuisances.
- Les constructions à usage d'entrepôt ou agricole .
- Les extensions des surfaces habitables existantes ne répondant pas aux contraintes d'assainissement si l'ensemble n'est pas mis en conformité.
- Les installations classées, dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celles soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article AU 2.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les affouillements, les exhaussements des sols, **sauf ceux autorisés sous conditions** ; l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre de l'art. R44.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.

- Le stationnement des caravanes isolées sur terrain nu au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.
- Les locaux destinés aux activités de discothèque, boîte de nuit ou assimilés.
- Les antennes relais pour la téléphonie mobile.

Dans la zone AUb :

- Les bâtiments à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions définies à l'article AU 2.
- Les constructions à usage agricole.
- Les extensions des surfaces habitables existantes ne répondant pas aux contraintes d'assainissement si l'ensemble n'est pas mis en conformité.
- Les installations classées, dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celles soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article AU 2.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- **Les affouillements, les exhaussements des sols sauf ceux autorisés sous conditions ; l'ouverture et l'exploitation de carrières.**
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre de l'art. R44.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées sur terrain nu au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.
- Les locaux destinés aux activités de discothèque, boîte de nuit ou assimilés.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2-1. Rappels**

Dans toutes les zones :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article 441.2 du code de l'urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est rendu public.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, excepté dans les cas visés aux articles L 130.1 et R 130.1 du code de l'urbanisme.

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article AU 1 :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
-
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.
 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - Les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de détente, ...)
 - Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils se localisent à plus de 15 m du ruisseau et qu'une notice précise que ces travaux n'ont aucune incidence sur le milieu environnant notamment sur l'écoulement des eaux et les risques d'inondation.

Plus spécifiquement dans la zone AUb :

- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements autorisés dans la zone.
- En bordure des zones d'habitation, des aménagements destinés à réduire les dangers et nuisances peuvent être exigés pour tout projet ;

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Dans toutes les zones :

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Desserte :

Les voies en impasse ne seront autorisées qu'en cas d'aménagement paysager de qualité ou en cas d'aménagement privilégiant les liaisons douces, ou les deux.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente)

Le dimensionnement de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions à édifier.

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-754 et l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Dans toutes les zones :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, ainsi qu'aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

4-1. Alimentation en eau potable

Dans toutes les zones :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

Dans la zone Aub :

Pour les installations industrielles : le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

4-2. Assainissement

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation ou de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

4-2.1. Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs collectifs, sauf cas d'impossibilité technique démontrée.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux.

4-2.2. Eaux pluviales

La règle générale est l'infiltration sur le site avec un débit de fuite de l'ordre de 2 litres par seconde et par hectare.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 6040 et 641 du CODE Civil). S'il existe un

réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau lorsque cela est possible.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués. Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration.

Afin de limiter la surcharge du réseau d'évacuation des eaux pluviales, la règle générale est l'infiltration sur le site avec un débit de fuite de l'ordre de 2 litres par seconde et par hectare lorsque la nature du terrain le permet.

- Dans le cas où de nouveaux rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel seraient définis ou si les rejets existants étaient amenés à être amplifiés (par le biais de nouvelles surfaces imperméabilisées), **il est préconisé de prévoir l'établissement d'un dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau.**

4-2.3 Eaux industrielles

Eaux résiduaires industrielles : Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions du 6 juin 1953 et du 10 septembre 1957. Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Dans toutes les zones :

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions fixées ci-dessous ne s'appliquent pas :

- **aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (ainsi qu'aux ouvrages techniques d'infrastructure)**

Dans les zones AUa :

La façade principale des constructions doit être implantée en retrait, le recul autorisé ne pouvant jamais être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- **5 mètres du lit majeur du rivot Saint Remy**

Dans la zone AUb :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 70 mètres de l'axe de l'autoroute A2,
- 25 mètres de l'axe de la RN30,

- 25 mètres de l'axe de la RN43,
- 25 mètres de l'axe du CD 939,
- **5 mètres de la limite d'emprise des autres voies,**
- 10 mètres de l'axe des autres emplacements réservés pour création de voirie.

ARTICLE AU 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructure et de superstructure d'intérêt général

Dans les zones AUa :

Les distances à respecter par rapport aux limites parcellaires doivent être, au moins, égales à 3 m sauf si la construction jouxte la limite parcellaire.

Dans la zone AUb :

Les distances à respecter par rapport aux limites parcellaires doivent être, au moins, égales à 6 m sauf si la construction jouxte la limite parcellaire.

ARTICLE AU 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE AU 9 - L'emprise au sol des constructions

Dans les zones AUa :

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

Dans la zone AUb :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface totale du terrain hors locaux techniques : transformateurs, garages....

ARTICLE AU 10 - La hauteur maximale des constructions

Dans la zone AUa :

Les constructions d'habitations sont limitées à Rez-de-chaussée + 1+ combles aménagées. Pour les autres types de constructions ou installations la hauteur est limitée à 10 m sauf pour les superstructures ponctuelles liées à la mise en œuvre de nouvelles technologies de communication.

Dans la zone AUa 1 :

Les constructions ne peuvent dépasser Rez de chaussée + 2 + combles aménagés

Dans la zone AUb :

Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au faitage (hors dépassement technique tels que les cheminées, pylônes...), ne peuvent dépasser 16 m maximum.

Une hauteur de 30 m peut être tolérée pour des superstructures ponctuelles liées à la nature de l'activité ou à la mise en œuvre de nouvelles technologies de communication.

ARTICLE AU 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dans toutes les zones :

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11-1. 2. Toitures

Dans les zones AUa :

Les pentes des toitures sont composées de deux pans minimum, la pente ne peut être inférieure à 35°.

Les annexes et extensions ne sont pas soumis à cette règle.

Concernant les vérandas : l'ensemble des règles de toiture ne s'appliquent pas.

Les matériaux doivent respecter, l'aspect et la teinte des matériaux de couverture traditionnelle dans l'environnement urbain (tuile, ardoise, chaume ou matériaux de teinte similaire. Les vérandas feront exception à cette règle et seront autorisées

S'agissant des annexes, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

11-1. 3. Façades

Dans toutes les zones :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc) est interdit.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les peintures vives ou criardes sont interdites.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Dans les zones AUa :

Les couleurs criardes sont interdites.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Dans la zone AUb :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, y compris ceux des extensions et ceux des annexes accolées ou proches du bâtiment principal

De même, pour les activités tertiaires, les éléments translucides ou transparents devront être recherchés.

Les peintures criardes sont interdites.

11-1. 4. Clôtures

Dans toutes les zones :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées :

- **Soit d'un mur surmonté ou non d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1,50 m. (mur ou mur + barreaudage ou grille ou grillage)**

- **soit d'une haie d'essences locales de, maximum, 1,50 m doublée ou non d'un grillage de qualité.**

Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en limite du domaine public.

- **En limites séparatives, les clôtures ne devront pas dépasser 2 m.**

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle ou d'un dépôt en plein air ou couvert, il pourra être exigé que ladite propriété soit entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. Dans ce cas, la clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

Dans la zone AUb :

Un traitement paysager de qualité devra être recherché pour les activités présentant des nuisances visuelles

11-1. 5. Réseaux

Dans toutes les zones :

Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain.

L'installation de paraboles en façade sur voie publique ou de desserte est interdite.

Les climatiseurs visibles depuis les voies publiques devront être habillés ou masqués.

ARTICLE AU 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans toutes les zones :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations ou divisions d'une construction existante doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour toute nouvelle construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE AU 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dans toutes les zones :

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les haies et arbres existants devront être préservés au maximum, pour limiter notamment les risques de ruissellement rapide.

La marge de reculement prévue à l'article AU 6 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

Les parties des parcelles laissées libres doivent être aménagées en espace vert ou jardins.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.