

## CARACTERES GENERAUX DES ZONES A.U

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. » **(Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme).**

La zone A.U se décompose donc en deux zones :

- v la zone A.U a, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable,
- v la zone A.U b fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (*modification ou révision du PLU*),

### CARACTERE DES ZONES A.U a

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article A.U a 5, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les coeurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (*voiries de desserte, réseaux divers,...*) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différents secteurs portés au plan sont globalement proches de celles des zones urbaines de même vocation :

- règles de la zone UB pour la zone A.U a,
- règles de la zone UH pour la zone A.UaH.
- règles spécifiques pour la zone A.U aL.

#### **CARACTERE DE LA ZONE A.U b**

La zone A.U b a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que la zone A.U b n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles. Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières : la modification ou la révision du P.L.U.

## **ZONE AUa H**

### **CARACTERE DES ZONES A.U aH**

La zone A.U aH a pour objet la création de nouvelles zones d'activités artisanales et industrielles, en prolongement de celles existantes au Sud de l'agglomération.

### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 A.U aH. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 A.U ah 2.

#### **Article 1 A.U aH. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.**

**Sont admis sans conditions :**

- 1 Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et les entrepôts.
- 2 Les garages collectifs de caravanes au sens de l'article R 442-2-C du Code de l'Urbanisme.
- 3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 6 Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- 7 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 8 Les serres.

**Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières:**

- 5 Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.

- 6 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 7 L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
- 8 Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
  - qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

## **SECTION II                    CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1 A.U aH. 3    ACCES ET VOIRIE.**

#### **1.        Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2.        Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres, et la largeur minimale de l'emprise est de 10 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

### **Article 1 A.U aH. 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### **1.        Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **2.        Assainissement**

### **2.1. - Eaux usées domestiques**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. Elle ne sera admise qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

### **2.2. Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

### **3. Réseaux divers**

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **Article 1 A.U aH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

## **Article 1 A.U aH. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales, et 6 mètres de l'alignement des autres voies.
- 6.4 Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies classées à grande circulation pourront être implantés à l'alignement des voies communales.
- 6.5 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,

télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

**Article 1 A.U aH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 6 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur une des limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Article 1 A.U aH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

**Article 1 A.U aH 9 EMPRISE AU SOL.**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article 1 A.U aH. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,....

Les sous-sols seront interdits.

La hauteur maximale autorisée est de :

- 12 mètres au faitage ou à l'acrotère

Dans tous les cas, un dépassement est autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés.

#### **Article 1 A.U aH 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive.

#### **Article 1 A.U aH 12 STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, les normes ci-dessous ne constituant qu'un minimum :

1. Constructions à usage d'habitation :  
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
2. Constructions à usage de bureau :  
Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
3. Constructions à usage commercial :  
Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente, au delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. Constructions à usage artisanal :  
Cinq places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.
5. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :  
Trois places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.
6. Modalités d'application :  
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m.

de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

#### **Article 1 A.U aH 13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 15% de la superficie totale de l'opération, dont les 3/4 d'un seul tenant.

### **SECTION III            POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1 A.U aH 14    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.