

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Conformément à l'article A 123-6 du code de l'urbanisme, sont classés en zone à urbaniser les secteurs de caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone,

La zone AU est vouée à l'habitat. Elle se situe :

- à l'ouest de la Ruelle Saint Marc (opération d'aménagement et de programmation),
- à l'est de la Ruelle des Quilles (opération d'aménagement et de programmation)
- à l'est du Chemin des Poignons
- au sud de la Route de Sainte Montaine (opération d'aménagement et de programmation)
- de chaque côté du Chemin de Brinon

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

Article 1 – AU : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures à l'exception de celles liées aux activités admises.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes est interdit sauf celui des caravanes non habitées dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestière et d'industrie.
- Les constructions à usage d'industrie, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sauf celles mentionnées en art.2.
- Les constructions isolées à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2

Article 2 – AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les constructions à usage d'entrepôt si la surface de plancher ne dépasse de 200 m²
- Les constructions isolées à usage d'habitation s'inscrivant dans un schéma d'aménagement de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – AU : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront soit se relier à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.
- Au-delà de 40 mètres de longueur, les voiries à créer ou à modifier devront comporter une placette de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics ou se finir par un bouclage.
- Les voiries à créer devront avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.
- Les accès à créer devront avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

Article 4 – AU : desserte par les réseaux**A. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.

B. Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'autorité compétente peut autoriser un dispositif d'assainissement individuel en cas de contraintes techniques ou d'impossibilité réglementaire.
- L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
- Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public dans les délais légaux.

C. Eaux pluviales :

- L'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales devront être gérés sur l'unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Le raccordement au réseau public des eaux pluviales pourra éventuellement être réalisable si la collectivité l'a préalablement autorisé.

D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

Article 5 – AU : caractéristiques des terrains

- Non réglementé.

Article 6 – AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.
- Les constructions, hors équipement public et/ou d'intérêt général, devront s'implanter soit à l'alignement soit au-delà de 5 mètres des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Cas particuliers :

- Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions ci-dessus. Toutefois, leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).
- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Article 7 – AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

- Lorsqu'il y a retrait par rapport à la limite séparative, toute construction devra observée un recul d'au moins 3 mètres de cette dernière.

Cas particuliers :

- Les piscines non couvertes devront respecter une marge d'isolement d'au moins 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Article 8 – AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – AU : emprise au sol

- L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction
- Non réglementé

Article 10 – AU : hauteur des constructions

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions principales est fixée à 12 mètres hors tout.

Cas particuliers :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- La hauteur des locaux accessoires/annexes implantés en limite séparative est fixée à 3.5 mètres à l'égout de toit..

Article 11 – AU : aspect extérieur

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les toitures et façades doivent être de conception simple, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes. Elles présenteront une unité d'aspect avec le bâtiment d'habitation.
- Les constructions annexes présenteront une unité d'aspect avec le bâtiment d'habitation.

Installations techniques (pompe à chaleur, groupe froid, onduleurs, extracteurs d'air, appareils de production d'énergie) :

- Le bruit de ces appareils, mesuré au droit de la clôture, devra être inférieur ou égal aux valeurs limites fixées à l'article R.1334-33 du code de la santé publique. Ces équipements doivent être insérés dans le bâti, ou être dissimulés derrière une ventelle réduisant le bruit émis. En cas d'installation en extérieur une enveloppe de même nature que le bâti à proximité duquel l'appareil est installé devra être réalisée, pour le soustraire à la vue depuis l'espace public.

Toitures :

- Les toitures plates sont autorisées.
- Les toitures à deux pentes minimum devront présenter une inclinaison minimum de 70 % (36°).
- L'autorité compétente peut autoriser une seule pente pour les annexes et extensions.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Cette hauteur pourra être adaptée en fonction des clôtures limitrophes. Les clôtures pleines sont interdites.
- Elles devront être composées :
 - ~ soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grillage ou autre matériau ou d'une haie vive (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »),
 - ~ soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

En limites séparatives des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Elle devront être composées :
 - ~ soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »),
 - ~ soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un grillage ou autre matériau ou d'une haie vive (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »),

~soit d'un mur plein en matériau unique, sous réserve de s'intégrer à l'architecture environnante.

En limite de la zone A :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres et elles devront être composées d'une haie vive d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

Exceptions :

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Article 12 – AU : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création d'une place de stationnement minimum par bâtiment d'habitation.
- Pour les constructions à usage d'habitation de type collectif, il est exigé une place minimum par logement.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface autres que les chambres.
- Pour les constructions à usage de commerce et de bureau, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher. Pour les constructions supérieures à 500m² de surface de plancher, il est exigé l'équivalent de 50% de la surface de plancher en places de stationnement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé la création minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination devra être respecté.
- Lors de toute modification d'un bâtiment existant, il doit être réalisé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Article 13 – AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Tout projet doit être arboré.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées avec des essences locales ou fruitières (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).
- 10% de la surface du terrain doit rester perméable aux eaux de pluies.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.
- Les réseaux de télécommunications devront être enterrés.

