

## CHAPITRE VI – ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation future mais non urbanisable dans le cadre du présent PLU à l'exception des secteurs AUa et AUe qui sont urbanisables immédiatement sous conditions.

- ♦ **les secteurs AUa** correspondent à des extensions de l'urbanisation destinées à compléter le tissu périphérique existant de la ville, à usage principal d'habitat, pouvant comporter des services, équipements d'intérêt général, ou activités compatibles avec la dominante résidentielle. Les secteurs AUa1 et AUa2 font l'objet de conditions particulières d'urbanisation.
- ♦ **le secteur AUe** est destiné à l'urbanisation à dominante d'activités économiques et d'équipement généraux.

### Article AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.
- 1.2. L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières et la création d'étangs, sauf dans le secteur AUe.
- 1.3. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont interdits.

### Article AU 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Dans tous les secteurs **AUa, AUa1 et AUa2** les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition :
  - qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes;
  - que chaque opération d'une superficie minimale de 40 ares (sauf en cas de reliquat inférieur à cette surface), soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
  - que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur concerné sans création d'enclaves,
  - que la surface de plancher développée sur l'ensemble de chaque opération développe au moins égale 2500 mètres carrés de surface de plancher à l'hectare;
  - que toute opération égale ou supérieure à 2500 mètres carrés de surface de plancher comporte au moins 20% de cette surface affectée aux logements aidés ;

En cas d'aménagement par tranches successives, l'urbanisation de chaque tranche devra garantir le respect de ces conditions pour la globalité du secteur.

- 2.2 **En outre dans le secteur AUa1** les occupations et utilisations du sol devront s'inspirer des schémas figurant dans les orientations d'aménagement et de

programmation du présent PLU, pour ce qui concerne, les connexions viaires, la hiérarchie des circulations.

Les voies primaires et les circulations douces devront comporter un accompagnement végétal.

Les itinéraires doux devront permettre de faciliter l'accès à la gare et aux équipements publics. Un espace vert tampon d'au moins 20 mètres de largeur devra être prévu entre les voies ferrées et les constructions. Une protection de sécurité devra être réalisée le long de l'emprise ferroviaire.

**2.3 En outre dans le secteur AUa2, les aménagements devront être tels qu'ils ne compromettent pas l'aménagement et l'articulation cohérente de la zone AU limitrophe.**

Les accès principaux se feront par la rue des Violettes et le chemin du Lerchenberg. Tout projet devra assurer le maintien d'un maillage suffisant d'espaces naturels, permettant la circulation de la biodiversité.

**2.4 Dans le secteur AUe les occupations et utilisations du sol à usage d'activités économiques et d'équipements, à condition que les équipements d'infrastructures et de superstructures soient liées à l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires aux activités de commercialisation et/ou de transformation des matériaux extraits.**

**2.4 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.**

### **Article AU 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

### **Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2 Assainissement**

##### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle comprise dans le zonage d'assainissement collectif.

Pour celles comprises dans le zonage d'assainissement non collectif, les eaux usées seront évacuées sur le terrain au moyen d'une installation individuelle conforme aux règlements en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ; en l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées par des moyens appropriés, directement dans le milieu naturel, si la nature du terrain le permet.

En l'absence, celles-ci seront évacuées dans le réseau unitaire d'assainissement collectif. Le débit à la sortie sera déterminé selon la capacité et le dimensionnement du réseau collectif d'assainissement.

#### **4.3. Electricité et télécommunication**

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

#### **Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.*

#### **Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Dans les secteurs **AUa** et **AUa2** les constructions devront être établies à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

**6.2** Dans le secteur **AUa1**, le nu des façades des constructions, hormis les balcons, oriels et décrochements devra être implanté à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

**6.3** Dans le secteur **AUe**, le long de la RD201, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 12 mètres de l'alignement de la voie, à l'exception des équipements d'intérêt général qui pourront déroger à cette règle si leurs caractéristiques techniques l'imposent.  
Dans ce cas, un traitement paysager des abords de la construction devra être réalisé.

**6.4.** *Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas énumérés à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.*

#### **Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages liés à l'exploitation ferroviaire. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.*

### **Dans les secteurs AUa, AUa1 et AUa2 :**

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2 Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :
- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte non tenu des cheminées,
  - et si la longueur totale d'adossement sur limite des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 20 mètres au total.

### **Dans le secteur AUe :**

#### **7.3. Par rapport aux propriétés limitrophes du secteur AUe**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

#### **7.4. Par rapport aux propriétés du secteur AUe**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- 7.5 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article AU 8.

### **Article AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1 **Dans les secteurs AUa, AUa1 et AUa2**, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2 **Dans le secteur AUe**, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

### **Article AU 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les secteurs AUa, AUa1 et AUa2**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Dans le secteur AUa1, cette emprise est portée à 60% pour les besoins en stationnement.

### **Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs sont calculées verticalement en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

- 10.1** Dans les secteurs **AUa et AUa2**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'acrotère et 7m à l'égout du toit. Toutefois, les immeubles pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 10 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier. Cette restriction ne concerne pas des cages d'escaliers et ascenseurs.
- 10.2** Dans le secteur **AUa1**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère et 6m à l'égout du toit. Toutefois, les immeubles pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 16 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier. Cette restriction ne concerne pas des cages d'escaliers et ascenseurs.
- 10.3.** Dans le secteur **AUe**, au faite du toit ou à l'acrotère, la hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 15 mètres par rapport au niveau fini de la chaussée au droit du terrain. Les ouvrages de faible emprise liés aux activités admises dans la zone pourront dépasser ce plafond de hauteur lorsque les impératifs techniques l'exigent.
- 10.4** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, ainsi que les équipements publics.

## **Article AU 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2. Dispositions particulières**

#### *Matériaux*

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

#### *Toitures*

Dans les secteurs AUa1 et AUa2, les immeubles développant plus de 1000 mètres carrés de surface de plancher devront obligatoirement comporter des toits plats.

Les toitures à pans pourront être avec ou sans lucarnes, chiens assis, à la Mansart.

Les volumes construits seront alors développés dans une enveloppe, comme figuré en annexe au présent dossier, constituée par un quart de cercle de 5 m de rayon passant par l'égout du toit et dont le centre se situe sur une droite perpendiculaire au plan vertical de la façade.

### *Clôtures*

Les clôtures sur rue et sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres et seront constituées de murs pleins, enduits, grillages, panneaux ou de murs-bahuts de 0,50 m au maximum surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou grillage.

Les murs pleins ne pourront dépasser 1m50 côté rue.

### *Implantation par rapport au terrain naturel et remblais*

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles préexistantes avant travaux. Ne doivent être apportées d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle. Les murs de soutènement, mitoyens ou non auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront distants horizontalement de trois mètres au moins s'il y a plusieurs murs.

## **Article AU 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent dossier.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

## **Article AU 13: OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**13.1** Dans le secteur **AUa**, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à **20 %** de la superficie du terrain.

Dans le secteur **AUe**, les « espaces à planter » reportés au plan de zonage devront être constitués d'un alignement homogène d'arbres de haute tige, à l'exclusion des conifères.

**13.2** Dans les secteurs **AUa1** et **AUa2**, les espaces libres non affectés aux circulations ou au stationnement devront être plantés d'arbres à haute ou moyenne tige d'essences locales, ou traités en jardin d'agrément, parc, verger ou autres plantations. La localisation des espaces verts devra permettre de garantir une bonne circulation de la biodiversité.

**13.3** Les espaces boisés matérialisés au plan de zonage sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Abrogé par la loi ALUR*

**Article AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

**Article AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toutes les constructions neuves regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçues pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit. La pose des gaines nécessaires à la desserte numériques est à prévoir.