

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Zone AU

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières.

⇒ *DANS LE SECTEUR AU1 :*

- Les commerces de gros,
- Les industries,
- Les entrepôts.

⇒ *DANS LE SECTEUR AUE :*

- Les logements,
- L'hébergement.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

⇒ *POUR RAPPEL :*

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Rappel : Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.

⇒ *DANS LE SECTEUR AU1 :*

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble sur les secteurs ou sous-secteurs identifiés sur le document graphique.

Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 100 m² de surface de plancher et de 3 mètres 50 de hauteur.

⇒ *DANS LE SECTEUR AUE*

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient réalisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition que la surface de vente ou d'accueil de la clientèle soit supérieure à 300 m² d'un seul tenant :

- L'artisanat et le commerce de détail,
- Le commerce de gros,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux,
- Les carrières.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

⇒ *DANS LES SECTEURS AU1 :*

Sont autorisées les installations classées (ICPE) à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).

⇒ *DANS LE SECTEUR AUE :*

Les dépôts de véhicules et de matériaux sont autorisés s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

A.5 Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les espaces identifiés comme secteurs à programme de logements sur le document graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations comporteront une part minimale de logements locatifs sociaux (LLS) et une proportion de logements d'une taille minimale au titre de l'article L 151-14 du code de l'urbanisme (arrondi à l'entier le plus proche) :

Sous-secteurs concernés	Pourcentage minimum de logements sociaux- (L 151-15 du CU)	Part minimale de taille de logements (L 151-14 du CU)
OAP secteur « La Levrère » sous-secteur 1	30 % de logements locatifs sociaux	/
OAP secteur « La Levrère » sous-secteur 2	30 % de logements locatifs sociaux	50 % de T4 minimum

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

⇒ *POUR RAPPEL :*

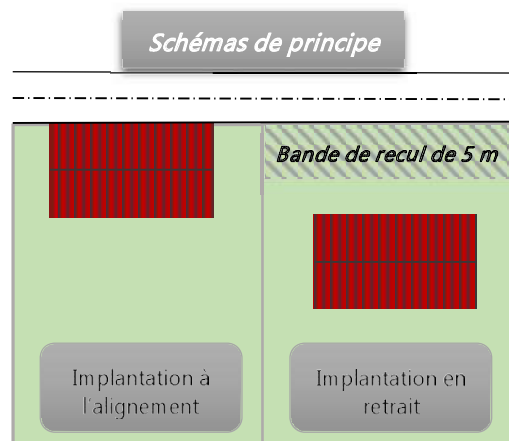
Sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées :**

⇒ *DANS LE SECTEUR AU1*

Toute construction doit être implantée par rapport aux voies existantes ou à créer :

- Le long des routes départementales : 6 m minimum de l'emprise,
- Autres voies :
 - soit à l'alignement,
 - soit avec un recul de 5 mètres minimum.



Toute construction doit être implantée à 1,50 mètre au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (espaces publics non destinés à la circulation automobile).

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical de la fosse).

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

⇒ *DANS LE SECTEUR AUE*

Le long des prescriptions linéaires identifiées sur le document graphique comme « Implantation de type 1 », les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite du linéaire représenté

Dans les autres espaces, un recul de 6 mètres minimum sera respecté par rapport aux voies existantes ou à créer.

→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

⇨ *DANS LE SECTEUR AU1*

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres, les balcons n'étant pas compris dans ces mesures.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

La construction d'annexe en limite séparative est autorisée, pour les annexes dont la hauteur mesurée à la sablière du toit n'excède pas 3,00 mètres, et sur un linéaire de 8 mètres maximum sur la dite limite.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives latérales ou postérieures (distance prise à partir du plan vertical de la fosse).

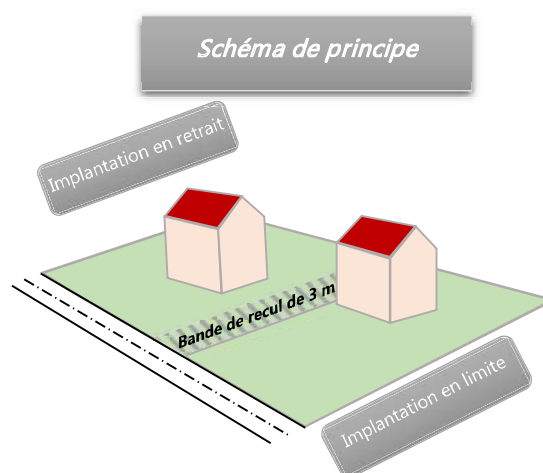
⇨ *DANS LE SECTEUR AUE :*

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- A une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres,
- Avec un recul au moins égal à 10 mètres par rapport à ces limites, lorsque le terrain jouxte une zone à dominante d'habitation. Ce recul sera traité en espace de pleine terre.

→ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

La distance entre tous points de deux constructions non contiguës, sur une même unité foncière doit au moins être égale à 4 mètres.



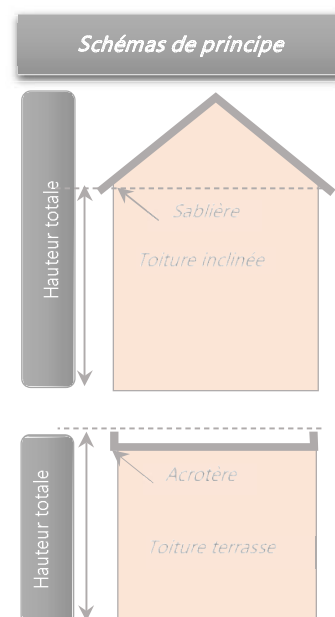
B.1.b Hauteur des constructions

⇒ **RAPPEL :**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme **référence** correspond à la sablière de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Le long des prescriptions linéaires identifiées sur le document graphique comme « Implantation de type 2 », les constructions devront disposer d'une hauteur maximale de R+1 (rez-de-chaussée surmonté d'un étage).

Dans les autres espaces, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par des activités.

B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ **POUR RAPPEL :**

La densité des opérations d'ensemble devra être compatible avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

⇒ **DANS TOUS LES SECTEURS :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 200 m².

Les piscines sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

→ **Toitures :**

⇒ *DANS LE SECTEUR AU1 :*

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche : tuiles courbes avec une pente comprise entre 25 à 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les parties vitrées en toiture (fenêtres, panneaux solaires ou photovoltaïques, vérandas, etc...) qui devront s'intégrer de façon harmonieuse dans les volumes des bâtiments et les constructions légères (abris de jardin...).

Les toits-terrasses sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain.

⇒ *DANS LE SECTEUR AUE :*

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont préconisées.

Pour les autres types de toiture, elles auront une pente maximum de 35 %.

→ **Façades :**

⇒ *DANS LE SECTEUR AU1 :*

Les constructions nouvelles devront être traitées dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'harmonie architecturale de l'agglomération.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes, devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble harmonieuse.

La teinte des façades devra prendre en compte les couleurs des maisons voisines et s'inscrire dans une démarche de composition. Les écarts de tons trop importants et les couleurs trop vives sont déconseillés.

Les bâtiments collectifs ou les ensembles d'habitation seront desservis par une antenne de télévision collective.

⇒ *DANS LE SECTEUR AUE :*

Les façades face à la RD 820 ne devront pas être en pignon, être particulièrement soignées et comporter l'enseigne de l'activité sur la façade, sans dépassement du plan de la façade.

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activités.

Cet aménagement fera partie intégrante de la demande de permis de construire.

→ **Caractéristiques architecturales des clôtures :**

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et le caractère du bâti de la rue, de la place ou du lieu.

La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

Le schéma de la clôture sera intégré à la demande de permis de construire.

Dans les secteurs soumis au risque inondation, les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

Les fonctions techniques (compteurs EDF, Telecom, eau, boîtes aux lettres, interphones, etc...) seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.8 des dispositions générales).

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP.

Dans les zones inondables, les plantations sont assujetties aux prescriptions du PPRI joint en annexe.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements en conformité avec les prescriptions des PPR.

Sur les parcelles en limite avec les zones N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone naturelle.

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

⇒ DANS LE SECTEUR AU1 :

Dans chaque opération d'aménagement d'ensemble : 20 % au moins de la surface sera traité espace de pleine terre et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de terrain.

⇒ DANS SECTEUR "LA LEVRERE" SOUS-SECTEUR 2 :

Dans chaque opération d'aménagement d'ensemble : 10 % au moins de la surface sera traité espace de pleine terre et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de terrain.

⇒ DANS LE SECTEUR AUE :

Sur chaque unité foncière privative, 25 % au moins de la surface sera traité espace de pleine terre.

B.4 Stationnement

⇒ *REGLE GENERALE DANS APPLICABLE DANS TOUS LES SECTEURS :*

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manoeuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation ; le nombre minimal de place fixé par le règlement pouvant donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

⇒ *DANS LES SECTEURS AU1 :*

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes :

Destination	Sous-destination	Véhicules motorisés	Vélos
Habitations (par logement créé)	Logement	1 pl / tranche de 60 m ² de SP 0.5 pl / lgt sur les espaces collectifs	3 % SP
	Logement locatif social	1 pl / lgt	A partir de 5 lgt : 3 % SP
	Hébergement personnes âgées	1 pl pour 3 lgt	NR
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 pl / tranche de 50 m ² de SP	1 % SP
	Restauration	1 pl / tranche de 50 m ² de SP	1 % SP
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 pl / tranche de 50 m ² de SP	1 % SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 pl / ch	1 % SP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	1 pl / tranche de 40 m ² de SP	1 % SP

PI = place de stationnement / SP = surface de plancher / Lgt = logement / NR = non réglementé / Ch = chambre

⇒ *DANS LE SECTEUR AUE :*

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes :

Destination	Sous-destination	Véhicules motorisés	Vélos
Commerce et activité de service	Artisanat, commerce de détail et commerce de gros	1 pl / tranche de 50 m ² de SP	1 % SP
	Restauration	1 pl / tranche de 50 m ² de SP	1 % SP
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 pl / tranche de 50 m ² de SP	1 % SP
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau/Industrie/Entrepôt	1 pl / tranche de 40 m ² de SP	1 % SP

PI = place de stationnement / SP = surface de plancher / Lgt = logement / NR = non règlementé / Ch = chambre

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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 si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

C.1.b Voiries :

Les créations des voies nouvelles seront compatibles avec les liaisons prévues dans les OAP.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Au-delà de deux logements desservis les voies doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères, puissent tourner. Elles ne peuvent excéder 80 mètres de longueur. Toutefois, des longueurs différentes pourront être acceptées ou exigées, lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante.

Elles devront comporter une emprise totale de voirie de sept mètres (7.00 m) comprenant au moins : une chaussée à double sens d'une largeur minimale de cinq mètres (5.00 m), un trottoir de 1.40 m et 0,60 sur l'autre côté (protection « chasse roue »).

- En cas de stationnement intégré à ces voies, l'emprise totale sera majorée de :
 - deux mètres vingt (2.20m) pour du stationnement longitudinal.
 - cinq mètres cinquante (5.50m) en cas de stationnement en bataille.
- Les autres voies de desserte des opérations devront permettre un bouclage du projet avec, dès lors que la configuration foncière le permet, au minimum deux accès sur deux voies différentes. En fonction de la situation, des caractéristiques et de l'importance du projet, pour des questions de sécurité publique, les voies nouvelles pourront être soit à double sens soit en sens unique. Leurs caractéristiques minimales seront :
 - Pour les voies en sens unique : une emprise totale de sept mètres cinquante (7.50 m) comprenant au moins : trois mètres de chaussée (3.00 m), sur un côté un stationnement longitudinal de 2.20 m de large et un trottoir de 1.40 m;
 - Pour les voies à double sens : une emprise totale de huit mètres (8.00 m) comprenant au moins : cinq mètres de chaussée et un trottoir de 1.40 m, ou neuf mètres cinquante d'emprise totale (9.50 m) en cas de stationnement longitudinal.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Les cheminements piétons et pistes cyclables définis dans les OAP, seront accompagnés d'une trame verte. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mutualiser ces espaces « en réseau », d'une opération à l'autre.

Le type de matériau et leur mise en œuvre devront, d'une part, prendre en compte toutes les contraintes d'usage (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, accès aux garages, etc...), et d'autre part être en harmonie avec l'ensemble du projet.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

C.2.b Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

C.2.c Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle construction devra être accompagnée de la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux de la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.

C.2.d Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.