

# 1. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR AUA

---

Il est rappelé que les dispositions thématiques ainsi que celles communes à toutes les zones, viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

Les travaux ou opérations doivent satisfaire les dispositions réglementaires de la zone. En outre, ils doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement présentées à la pièce 3 du présent PLU.

## AUA 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds.
- Les activités économiques soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication.

## AUA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

---

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, ne sont admises que :

- si elles sont comprises dans une opération d'ensemble **et sont compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**,
- sous réserve de la réalisation des équipements permettant la desserte de l'opération et des constructions qui y sont admises,

~~— Les activités économiques ne sont autorisées que si :~~

- ~~— elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances sonores ou des émanations olfactives ou vibratoires incompatibles avec la proximité de l'habitat.~~
- ~~— elles n'excèdent pas 300 m<sup>2</sup>.~~

## AUA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) à une voie publique ou privée,

- ouverte à la circulation routière,
- pourvue de l'éclairage dès lors qu'elle mesure plus de 15 m de long,
- dimensionnée en structure et largeur pour supporter un passage d'engins de secours et de collecte des ordures ménagères, et leur permettre soit de déboucher sur une voie, soit de faire demi-tour.

Les terrains desservis par un appendice d'accès ou cour commune ne sont pas constructibles.

## AUA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

---

### **Conditions générales de desserte**

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau d'une opération d'ensemble.

### **Réseau d'eau potable**

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

### **Réseau d'assainissement**

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

### **Gestion des eaux pluviales**

Sauf contrainte technique, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

## **AUA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## **AUA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE**

---

### **Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

### **Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies**

Les constructions, hors annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 4 m.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins de 2 m.

## **AUA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **Règles générales d'implantation**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

### **Définitions des reculs**

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au minimum 4m, sauf pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> où le retrait minimum est de 2 m.

## **AUA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes.

La distance entre deux constructions principales non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit être au moins égale à 4m.

## **AUA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder ~~60%~~ 35 % de la superficie de la propriété.

## **AUA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m pour les constructions en permis groupé ou en logements collectifs et situées à moins de 50 m d'un espace public central réalisé en compatibilité avec les orientations d'aménagement,
- 10 m pour les autres constructions.

## **AUA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

## **Généralités**

Sont autorisées les architectures de style contemporain. Les constructions peuvent alors s'exonérer des règles ci-dessous.

## **Toitures**

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans dont la pente générale (ligne fictive joignant le faîtage et l'égout de toit) doit être entre 35° et 50°, sans qu'aucune partie de toiture ne soit inférieure à 20°.

Toutefois, sont autorisées les toitures de pente inférieure, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m, ainsi que pour les vérandas, les appentis, les terrasses couvertes et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières. Toutefois, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois. Toutefois, les vérandas, les appentis, les terrasses couvertes et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être couvertes de tout matériau à l'exclusion de la tôle ondulée, qu'elle soit métallique ou translucide.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

## **Façades des constructions**

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté. Toutefois pour les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup>, les murs peuvent être en bois.

Les portes d'entrée à la construction sur la façade ou le pignon face à la voie doivent être situées à moins de 0,50m du niveau du sol naturel au droit de la porte.

## **Ouvertures**

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie soit dont la hauteur est supérieure à la largeur, soit carrée ou ronde.

Les linteaux apparents sont interdits.

Les portes d'entrée vitrées sur plus de la moitié, sont interdites sur les parties de constructions faisant face à la voie de desserte.

## **Clôtures**

La clôture est constituée au choix :

- D'un mur maçonné enduit ou en appareillage calcaire. Les plaques béton sont interdites, même enduites.
- D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, éventuellement surmonté d'éléments homogènes.
- D'une haie doublée ou non d'un grillage ~~vert sur potelets métalliques verts.~~

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder ~~2,00 m~~ 1,80 m.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les portails et portillons doivent avoir une hauteur au scellement, n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers.

### **Les abords de la construction**

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées soit dissimulées derrière une haie ou un muret.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics.

Les abords situés entre la construction et la limite avec la voie de desserte ne peuvent être surélevés de +0,50.

## **AUA 12 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dans les habitations recevant plusieurs logements, il doit être aménagé dans une partie couverte et fermée, un stationnement de deux roues à raison de 2 m<sup>2</sup> minimum par logement.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Au moins 50 % des places de stationnement extérieures devront être conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants...).

### **Nombre d'emplacements de stationnement**

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect du chapitre 1.

Habitation	<ul style="list-style-type: none"><li>- deux emplacements par logement individuel</li><li>- un emplacement par tranche de 1 à 80 m<sup>2</sup> pour les logements collectifs</li><li>- un emplacement par logement financé avec un prêt aidé par l'État</li><li>- aucun pour les logements financés avec un prêt aidé par l'État et réalisés en transformation amélioration de bâtiment existant</li></ul>
------------	--

~~Activités économiques~~ — ~~60% de la surface de plancher hors œuvre nette consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation~~

Activités de service

- 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **AUA 13 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIR – PLANTATIONS**

---

Il doit être ménagé un espace planté sur au moins 20% du terrain.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Les espaces publics centraux réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement doivent être ~~au minimum planté d'un double alignement d'arbres à haute tige~~ plantés d'arbres à haute tige.

## **AUA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de COS.