

## **Règlement applicable à la zone AUr**

### **Caractère dominant des zones AUr**

Il s'agit de zones à urbaniser. L'objectif du règlement d'urbanisme applicable à ces zones est de permettre leur urbanisation en autorisant une utilisation satisfaisante des parcelles tout en respectant la forme urbaine et l'environnement du quartier.

Les secteurs 1 AUr, 2 AUr, 3 AUr et 4 AUr sont différenciés par leur localisation et les articles 1, 4, 6, 10, 11, 12 et 14.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur AUr sont définies dans le présent règlement, ainsi que dans le document 2b "Les orientations d'aménagement".

### **ARTICLE AUr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- **les constructions et utilisations du sol destinées à :**
  - **l'agriculture,**
  - **l'industrie,**
  - **en secteur 4 AUr seulement, l'hôtellerie et l'artisanat,**
- les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- parmi les utilisations relevant de l'art. R. 442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix véhicules de type « casse automobile » et les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée et de plus de 100 m<sup>2</sup> et de 2 m de haut ou de profondeur,
- en secteur 2AU, toute construction dans la zone non aedificandi repérée au document 2b (Orientations d'Aménagement) du présent PLU.

### **ARTICLE AUr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sont soumises à conditions particulières :**

- les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### **ARTICLE AUr 3 – VOIRIE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds privé (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les batteries de garages devront comporter une aire d'évolution ne présentant qu'un ou deux accès sur rue.

Lorsque les voies se terminent en impasse et qu'elles desservent plus de 3 constructions (3 logements dans le cas d'immeuble collectif), elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement de dimensions suffisantes.

Le nombre d'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 sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **ARTICLE AUr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau** : Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental. L'alimentation se fera depuis la canalisation de la rue de Brest pour le sous-secteur 3 AUr1 et depuis la rue des Fontaines pour le sous-secteur 3 AUr2.

**Assainissement** : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un réseau séparatif. Le raccordement des eaux usées se fera sur le collecteur O200, rue de Brest pour le sous-secteur 3 AUr1 et sur le collecteur O200, rue des Fontaines pour le sous-secteur 3 AUr2.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

**Eaux pluviales** : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales par un réseau séparatif. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le raccordement se fera sur le réseaux existant rue de Brest.

**Réseaux divers** : L'effacement des lignes de télécommunications, de gaz et de distribution d'énergie électrique sera obligatoire lors des extensions de réseau.

## **ARTICLE AUr 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'existe pas de règles particulières.

## **ARTICLE AUr 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

a) Les bâtiments doivent être édifiés en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.

b) Par ailleurs, en tout état de cause, dans une bande de 5 m à compter de l'alignement des voies publiques et en dehors du gabarit défini ci-après à l'article AUr 7, les constructions ne peuvent excéder au faîtage, 6 m à compter du niveau de la voie publique, sauf aux abords de constructions existant déjà dans cette bande mais ne répondant pas à cette dernière prescription.

c) En outre, en secteur 1 AUr, l'implantation des constructions le long de l'avenue de Saint Jean-de-Dieu, se fera selon des axes orthogonaux (le faîtage de la toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'avenue). Une marge de recul de 5 m devra être respectée.

d) Toutefois le respect des prescriptions de hauteur énoncées en b) ne concerne :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (transformateurs, W.C., cabines des P.T.T., abris de voyageurs, etc.)
- ni les éléments de superstructures mineurs et discontinus en façade (tels que balcons, oriels, ou autres menus encorbellements, les emmarchements, etc.).
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes antennes et candélabres.

- ni les bâtiments existants lorsqu'ils ne sont pas conformes aux règles d'implantation précédemment décrites. Dans ce cas, leur aménagement, leur transformation et leur extension limitée pourront être autorisés. Leur reconstruction en cas de démolition pourra être autorisée dans le volume initial.

## **ARTICLE AUr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **A - En secteur 1 AUr :**

Les constructions ne peuvent excéder le volume capable résultant des règles ci-après et des articles 1 AUr 6 et 10.

(Voir schémas annexés à la fin du présent règlement)

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives diffèrent selon que les parties de la construction sont situées :

- **dans le « gabarit »** applicable au secteur considéré, défini ci-après  
(Règles plus permissives)
- **à l'extérieur de ce « gabarit »**  
(Règles plus restrictives).

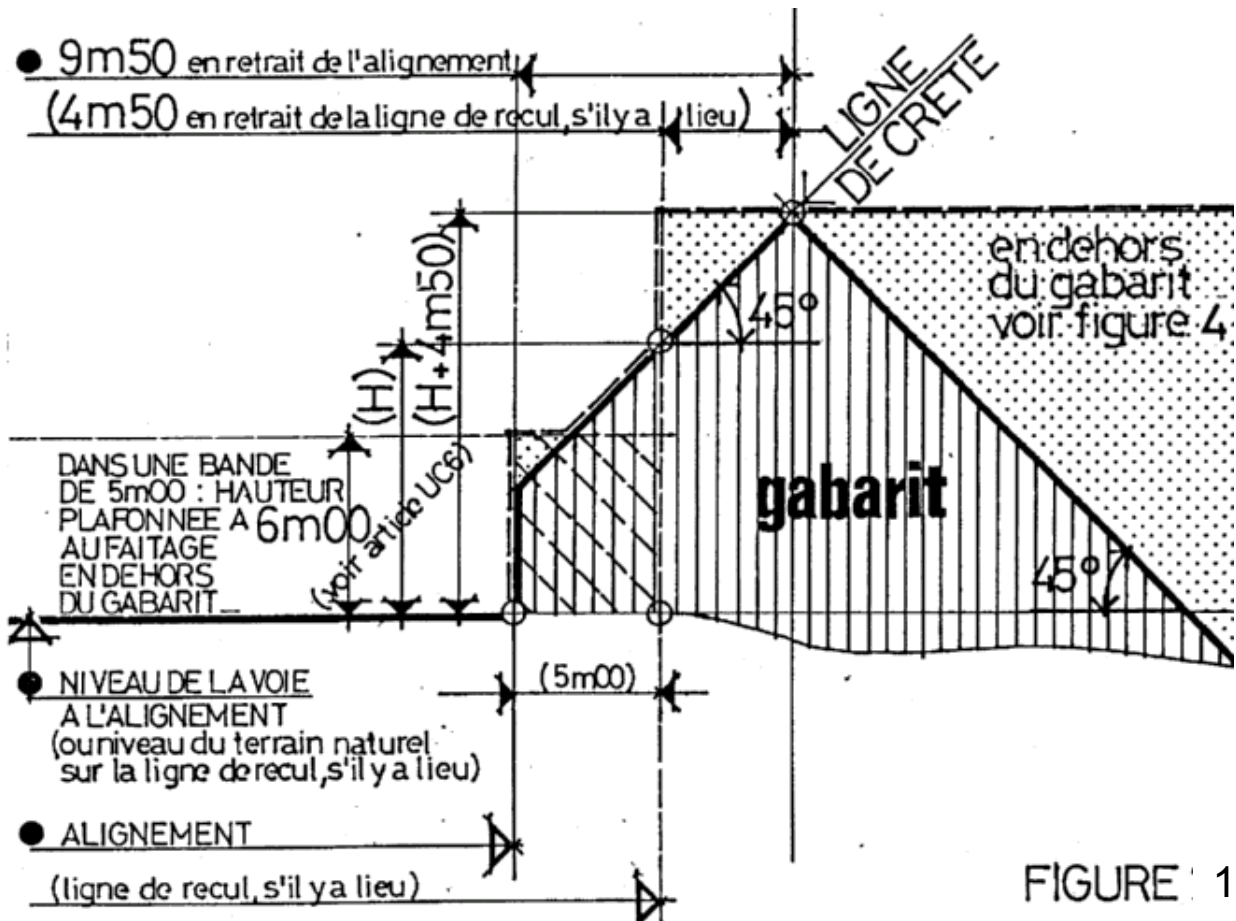
**LE GABARIT EST DIFFERENT SELON QUE FIGURE OU NON AU PLAN SUR LA PARCELLE CONSIDEREE LE SIGLE \_\_↑\_\_ (LIGNE DE REFERENCE DU GABARIT) QUI PREND EN COMPTE UNE IMPLANTATION PARTICULIERE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PRECISE LE SENS DE DEVELOPPEMENT PRIVILEGIE.**

## DEFINITION DU GABARIT

- **Le gabarit** est applicable le long de toutes les emprises publiques. Il est délimité en volume par l'ensemble des droites inclinées à 45° par rapport à l'horizontale, appuyées sur une ligne de crête, parallèle à l'alignement ou à la marge de recul et située :
  - à **9,50 m en retrait** de cet alignement (ou à **4,50 m** du recul minimum imposé sur l'alignement, s'il y a lieu)
  - à **une hauteur de  $H + 4,50$  m** à compter du niveau de la voie à l'alignement (ou du niveau du terrain naturel sur la ligne de recul, s'il y a lieu),

(voir FIGURE 1 ci-après)

H est la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit, c'est-à-dire 6 mètres (art. 1 AUR 10).



Les constructions à l'exclusion :

- des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général,
- des éléments de superstructure mineurs et discontinus en toiture (tels que les lucarnes, cheminées, ...) ou en façade (tels que les balcons, oriels, ou autres menus encorbellements, les emmarchements, etc ...), et ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

doivent être conformes aux dispositions ci-après :

### 1) Dans le gabarit

a) La construction des bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

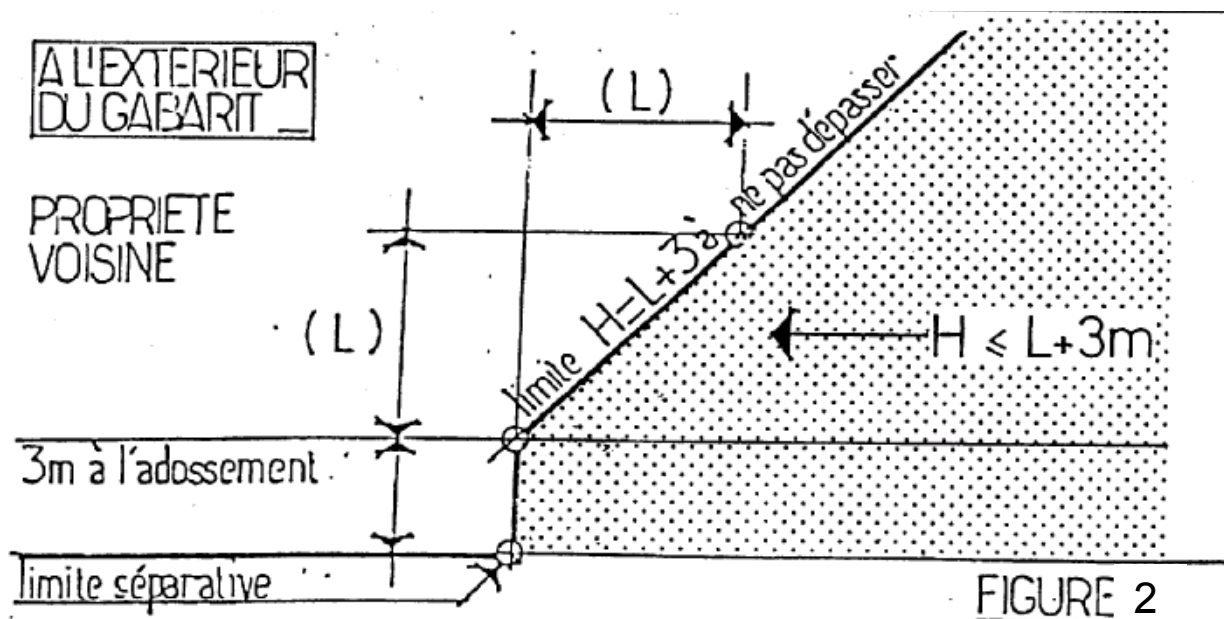
b) Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.

### 2) A l'extérieur du gabarit

a) La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée sous réserve que **leur hauteur totale à l'adossment** n'excède pas trois mètres (à compter du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la limite séparative).

Dans ce cas, au-dessus de trois mètres, la différence d'altitude **entre tout point** de ces bâtiments et le point de la limite séparative qui en est plus rapproché, doit être inférieure à la distance entre ces deux points, comptée horizontalement et augmentée de trois mètres.

( $H < L + 3m$ , voir FIGURE 2 ci-après)



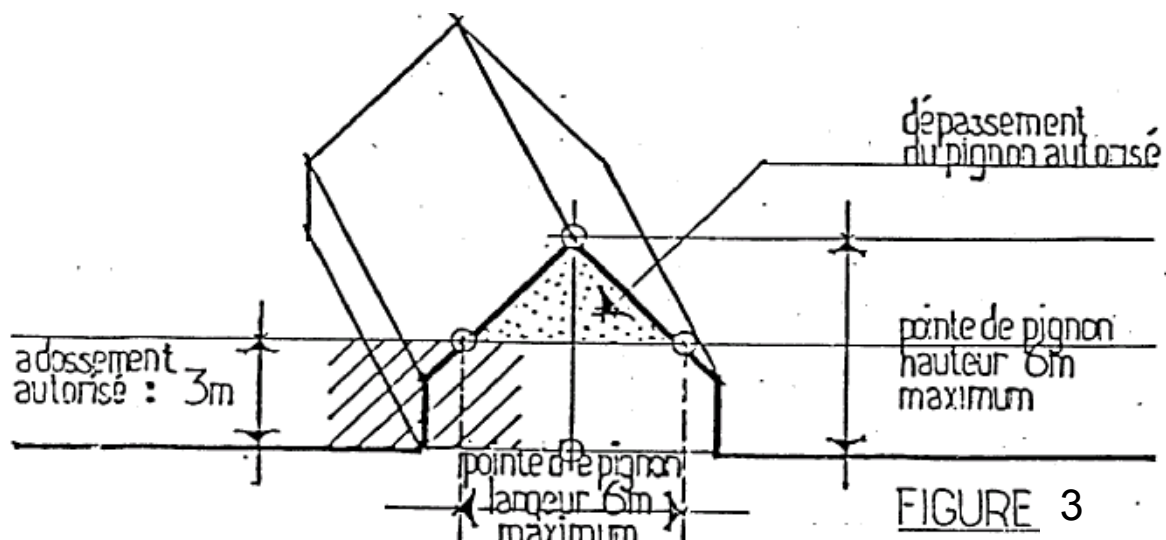
b) Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de **tout point** de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres, et telle que la différence d'altitude entre ces deux points soit inférieure à cette distance, augmentée de trois mètres.

$$(H < L + 3\text{m}, \text{ avec } L > 3\text{m})$$

c) **Toutefois**, la construction de bâtiments joignant ou non la limite séparative (et dans ce dernier cas, respectant un recul de 3m par rapport à cette limite séparative) et dépassant en hauteur la surface :  $H=L + 3\text{m}$ , est autorisée dans les cas suivants :

c1) Pour les bâtiments dont le pignon jouxte la limite sur une faible longueur ; la pointe du pignon n'est pas prise en compte si la base n'excède pas une largeur de 6 m (mesurée à trois mètres au-dessus du sol), et si sa hauteur n'excède pas 6 m à compter du terrain naturel.

(voir FIGURE 3 ci-après, pour un terrain plat).



c2) S'il y a lieu conformément au plan de masse des lotissements et des opérations groupées, mais uniquement par rapport aux limites séparatives internes aux opérations.

c3) Lorsqu'un bâtiment existant sur une propriété attenante jouxte la limite séparative, les constructions situées ou projetées sur le terrain considéré peuvent s'y accoler sous réserve de respecter vis à vis des autres limites séparatives les prospects latéraux définis en a) et b).

### **3) Dispositions particulières**

Nonobstant les règles précisées ci-avant à l'article 7, la hauteur des bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal ne pourra excéder 3 mètres en limite séparative. Toutefois, en cas de mur pignon, cette hauteur est portée à 5 mètres pour ce dernier.

En tout état de cause, lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles d'implantation et au volume capable précédemment décrits, son aménagement, sa transformation et son extension limitée pourront être autorisés. Sa reconstruction après démolition est autorisée sous réserve que le bâtiment reste inclus dans le volume initial.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages implantés par E.D.F. (transformateurs cabines).

<b>B - En secteurs 2 AUr, 3 AUr et 4 AUr :</b>
--

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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 des deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, en dehors des marges minimales de recul prévues au plan, ces distances peuvent être supprimées pour permettre :

- la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
- l'édification de bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal et dont la hauteur, en limite de propriété n'excède pas 3 mètres par rapport au terrain naturel ; toutefois, en cas de mur pignon, cette hauteur est portée à 3 m pour ce dernier.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abri-voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **ARTICLE AUr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire à une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE AUr 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'existe pas de règles particulières.

## **ARTICLE AUr 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Afin de préserver l'harmonie générale de la rue, la hauteur de toute construction nouvelle ou de surélévation devra être comprise entre les hauteurs minimale et maximale des immeubles avoisinants sur la même rive de rue bordant l'îlot, sans pouvoir excéder la hauteur maximale autorisée dans la zone et précisée ci-dessous.

Toutefois, pour la bonne intégration de la construction projetée, il pourra être fait abstraction des hauteurs des immeubles anormalement plus bas ou plus élevés.

La hauteur, sauf impératif d'intérêt général, ainsi que pour les superstructures mineures et discontinues en toiture telles que les lucarnes, cheminées, et autres menus ouvrages, ne peut dépasser les dimensions suivantes, sous réserve de l'application des articles AUr 6 et AUr 7 (voir figure 4 ci-après) :

**En façade, à l'égout du toit**, et par extension, à la ligne de bris (en cas de comble à la Mansard), et au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse :

La différence d'altitude entre tout point de l'égout du toit et le point du terrain naturel ou de la voie publique (pour les façades jouxtant cette voie) pris à son aplomb ne peut excéder 6 m.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal ne peut excéder 3 m à la sablière.

### **Au faitage**

La différence d'altitude entre tout point du faitage et le point du terrain naturel ou de la voie publique (pour les pignons jouxtant cette voie) pris à son aplomb ne peut excéder 10,50 m.

En tout état de cause, lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles de hauteur précédemment décrites, son aménagement et sa transformation voire sa reconstruction après démolition pourront être autorisées sous réserve que le bâtiment reste inclus dans le volume initial.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

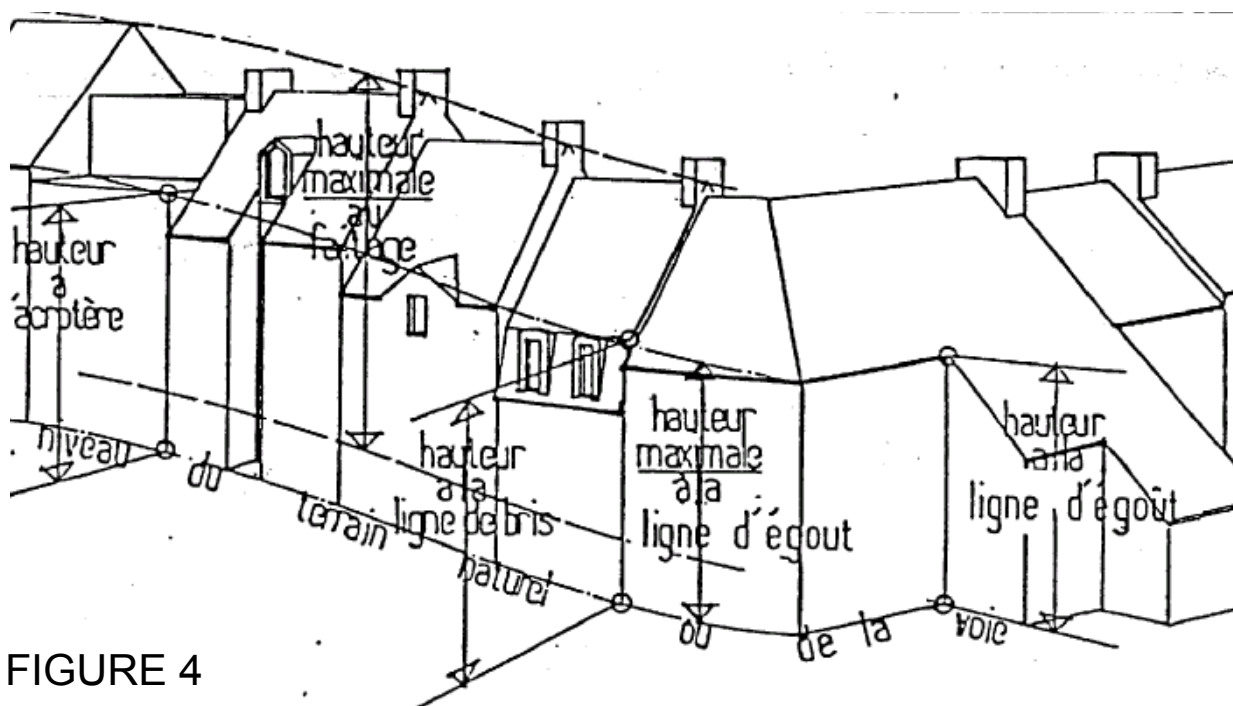


FIGURE 4

#### ARTICLE Aur 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions ou reconstructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont **d'intérêt public**. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs, ...) les bâtiments, clôtures, matériaux et installations diverses ne doivent porter atteinte, ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'ensemble du paysage urbain.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement et, en cas d'extension, avec le bâtiment existant.

Les clôtures sur rue et le cas échéant à l'intérieur des marges de reculement seront constituées par :

- a) une haie vive convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage et dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 m.
- b) un mur en moellons apparents dont la hauteur, y compris le chaperon n'excèdera pas 0,90 m.
- c) un mur bahut de 0,60 m de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton moulé ajouré, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,50 m.

Dans les voies en pente, la clôture sera divisée en sections d'environ 15 m.

Toute clôture en plaques de béton préfabriquées, de ciment ou de fibrociment et en parpaings non enduits et, en secteur 1AU seulement, les clôtures d'aspect PVC, est interdite.

Les clôtures entre fonds voisins en dehors des marges de recul ne pourront excéder 1,50 m.

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolitions - reconstructions, des hauteurs, aspects spécifiques, éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

## **ARTICLE AUr 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

a) pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour les logements dont la SHON est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, 2 pour ceux pour lesquels elle est supérieure. En secteurs 1AUr et 2AUr, une place supplémentaire par logement sera exigée en parking commun et/ou en stationnement latéral.

b) pour les constructions à usage de commerce, bureau, hôtel, restaurant, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvres nette affectée à ces usages.

c) pour les constructions à usage de professions libérales, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvres nette affectée à ces usages.

d) pour les autres destinations, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

e) en outre, il pourra être exigé un local deux-roues dont la capacité sera estimée au regard du programme.

## **ARTICLE AUr 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Plantations sur parkings** : les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

**Espaces libres privés** : les espaces libres de constructions, installations, accès et stationnement devront être engazonnés.

**Stockage** : les stockages devront être masqués par des écrans végétaux ou en dur.

**ARTICLE AUr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. en secteur 3 AUr.

Le COS est fixé à 0,3 en secteurs 1 AUr, 2 AUr et 4 AUr.

En cas de division foncière, ce COS est calculé à la parcelle.