

**Titre 3 : Dispositions applicables à la zone
à urbaniser**

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à terme

Les secteurs AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal, les secteurs AU sont donc définis comme ouverts ou fermés en fonction du projet de développement communal.

- **Le secteur 1AU**, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les orientations d'aménagement. L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans la pièce n°4 du présent PLU.
- **Le secteur 2AU** est défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

Les règles du secteur 1AU sont écrites dans le chapitre 1
Les règles des secteurs 2AU sont écrites dans le chapitre 2

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

Le secteur 1AU, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les orientations d'aménagement.

L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole et entrepôts commerciaux ;
- Les constructions destinées à abriter des installations classées au titre de la loi sur l'environnement incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;
- Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2 ;
- L'ouverture de carrières,
- Les terrains de campings et caravanings et le stationnement des caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- Les dépôts.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- Toute construction, lotissement, groupe d'habitation et activités compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement du PLU.
- Les constructions à usage d'équipements publics, d'infrastructure et de superstructure dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- L'extension, le changement de destination de bâtiment existant sous réserve qu'il n'abrite pas d'activité incompatible avec l'habitat et que cela soit compatible avec les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement
- Les annexes et dépendances liées à une construction existante à usage de logement à condition que cela soit compatible avec les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement.
- Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

La création d'accès directs aux routes départementales est soumise à autorisation des services gestionnaires.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée sur les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4 m
- les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

Il est rappelé en annexe du présent règlement les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et assainissement.

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra alors être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Cet assainissement doit être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur concernant ces installations (filière réglementaire, ...).

Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation des installations classées, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique et dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain qui recevra en fonction de la topographie un système d'assainissement non collectif.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Prescriptions

Les constructions doivent être implantées en retrait :

- De 10 mètres minimum de la limite d'emprise des Routes Départementales

Dans tous les autres cas : les constructions pourront s'implanter soit en limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, soit en retrait de 5 mètres minimum des d'emprise des voies publiques ou privées

2) Exceptions

- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.
- En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant ne respectant pas la règle.
- L'implantation de la construction, y compris le garage, à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur de bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Un alignement différent pourra être autorisé pour

- les extensions de bâtiments existants édifiés à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra toutefois pas réduire la marge de recul existante.
- l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions à usage de logements ne peut excéder :

- 2 niveaux (R+1) avec en plus la possibilité d'aménagement des combles sur un niveau,

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs ; aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Constructions

- *Rénovations et aménagements des constructions anciennes :*

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment.

Si il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit maintenir la composition générale existante ou reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

- *Constructions neuves, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire) et extension du bâti pierre*

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Les extensions de bâti pierre, les annexes et les dépendances devront s'intégrer harmonieusement avec la construction principale

Rappel : une partie des constructions est inscrite dans un périmètre de protection de Monument Historique. Toute intervention ou construction neuve fait donc l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Dans le cas de reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, la couverture pourra être réalisée à l'identique.

Les toitures des constructions contemporaines ou les constructions favorisant les énergies renouvelables pourront déroger à la règle précédente.

Des toitures différentes pour les avancées, annexes et dépendances (pentes et matériaux utilisés) et notamment les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans son contexte architectural et paysager.

Elles seront réalisées dans des matériaux de qualité s'harmonisant avec la construction principale. L'utilisation de matériaux de récupération ou de tout matériau dont la tenue dans le temps n'est pas garantie est proscrite.

Clôtures :

- *Hauteurs :*

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 mètres en limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les piliers des portails.

- *Composition des clôtures*

En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité). Elles doivent être constituées :

- soit par un mur de 1 m de hauteur maximale surmonté ou non par un autre dispositif de clôture (panneaux à claires-voies, grille,...) soit par tout dispositif de clôture à l'exception de ceux mentionnés ci-après

Les clôtures végétales sont autorisées en doublage des dispositifs présentés ci-dessus.

En limite séparative, sont autorisés tout dispositif de clôture à l'exception de ceux mentionnés ci-après. Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Dans le cas de prolongement de clôtures sur une parcelle, l'extension devra respecter la composition de la clôture existante. Lorsqu'il s'agit de clôtures traditionnelles en pierre, en pisé, ... la restauration ou l'extension devra obligatoirement reprendre la composition d'origine.

Les dispositifs utilisés devront impérativement assurer une bonne intégration de la clôture dans son environnement urbain et paysager. Sont notamment interdits :

- Les clôtures en plaque de béton moulé sauf en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,5m.
- Les murs en parpaing non enduit
- L'utilisation de matériaux de récupération, de bâche de type brise vent,

Architecture contemporaine :

Les règles préétablies de cet article ne doivent pas cependant interdire la réalisation de projets architecturaux contemporains et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur architecturale exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE 1AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Est imposé un minimum de :

- 2 places par logement neuf
- 1 place par logement créé après division et pour les logements sociaux (1 par logement créé).

Il est demandé :

Construction à usage de bureaux et services

- 1 place par fraction de 20 m² de surface de plancher.

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m ²	Non réglementé
- entre 151 & 500 m ²	5 places pour 100 m ²
- entre 501 & 1000 m ²	10 places pour 100 m ²
- entre 1001 & 2500 m ²	20 places pour 100 m ²
- entre 2501 & 5000 m ²	17 places pour 100 m ²
- entre 5001 & 10000 m ²	15 places pour 100 m ²
- au-dessus de 10000 m ²	12 places pour 100 m ²

Autres commerces

- entre 0 & 150 m² : Non réglementé
- 1 place par fraction de 30 m² de surface de plancher.

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 100 m² de surface de plancher.

Établissements divers

Hôtels	1 place par chambre
Restaurants, cafés	1 place par 10 m ² de salle
Hôtels restaurants	la norme la plus contraignante
Cliniques, foyers	1 place pour 2 lits
Salles de sport ou spectacle	1 place pour 2 personnes,
Établissements d'enseignement	1 place pour 100 m ² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 2AU

Le secteur 2AU est défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol autres que celles mentionnées en article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public ou collectif indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU.

Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions et installations autorisées peut se faire soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux limites d'emprises publiques.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions et installations autorisées peut se faire en limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

ARTICLE 2AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.