

REGLEMENT DES ZONES A URBANISER (AU)

La zone 1AU est une zone équipée ou insuffisamment équipée, où l'urbanisation est prévue à court terme.

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Les zones 2AU et 3AU sont des zones non équipées où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Tant que les zones 2AU ou 3AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

Les zones 2AU et 3AU ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- la modification du P.L.U.,
- la révision simplifiée du P.L.U.,
- la révision du P.L.U.

Chapitre 1 - Zone 1AU

Caractère du territoire concerné

Les zones à urbaniser, dites zones 1AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente.

L'aménagement d'une zone doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou plusieurs tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

.1.1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- les types d'occupation ou d'utilisation du sol susceptibles de compromettre un aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines,

- les nouveaux bâtiments agricoles ou l'extension des bâtiments agricoles existants,
- les installations classées et l'extension des installations classées existantes, autres que celles admises sous les conditions fixées à l'article 1AU 2,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées
- les habitations légères de loisirs, et les terrains destinés à leur accueil,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les nouvelles constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de stationnement, de dépôts et de décharge.
- les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - les dépôts de véhicules
 - les parcs d'attraction ouverts au public

Article 1AU 2 -Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Sont admis, sous réserve que ne soient compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation
- Les installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications).
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, ainsi que les installations classées compatibles avec le caractère de la zone, à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, inconvénient),
 - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'ils ne sont pas accolés à l'habitation, l'implantation des bâtiments annexes peut être autorisée, sous réserve :

- que leur surface globale n'excède pas 35 m²,
- que leur hauteur soit inférieure à 4,5 mètres au faitage,
- que le projet s'intègre à l'architecture locale.

.1.2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les principes de liaisons et d'accès définis dans les orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter impérativement.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour par manœuvre pour des linéaires de voie inférieurs à 50 mètres, par retournement sur placette dans les autres cas.

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux règlements en vigueur (notamment au code de la santé publique et au règlement sanitaire départemental).

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit, à sa charge, réaliser les dispositifs de collecte rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

Electricité -Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution existants ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés soit en souterrain, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas créé de règles.

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- soit en retrait de 5 mètres maximum des voies et emprises publiques ou des cours communes.

Les annexes détachées de la construction principale s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- soit en retrait des voies et emprises publiques ou des cours communes.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- pour répondre à des objectifs de développement durable (orientation, ensoleillement...)
- pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes détachées de la construction principale s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre l'extension limitée, l'aménagement ou le changement de destination d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci.

Des dispositions différentes pourront également 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, postes de transformation EDF, abris voyageurs, 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 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AU 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AU 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit être, dans la mesure du possible, en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans toutefois excéder 12 mètres au faîtage et 8 mètres au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère.

Toutefois, en fonction du bâti environnant et dans le cadre d'une réhabilitation, une hauteur au faîtage supérieure pourra être autorisée.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la

responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Volumétrie

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Toitures et leurs matériaux

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées, à la condition d'une intégration à l'environnement bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, le matériau utilisé pour les toitures devra être de teinte ardoise, zinc ou bois.

Pour les vérandas, les toitures translucides pourront être admises.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les matériaux d'aspect tuile sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Matériaux de façade et couleurs

Les couleurs des enduits sont de ton pierre ou sable de pays. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

On peut également autoriser le bois ou un revêtement en bois pour tout ou partie des constructions, si l'architecture du projet s'insère dans l'environnement urbain et paysager.

Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci. Les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition sont interdits.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ;
- l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée et le bac acier.

Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci devront être constituées :

- soit d'un muret de pierre n'excédant pas 1,20 m ;
- soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit de teinte neutre clair n'excédant pas 1 m de hauteur maximale qui peut être

surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), pour une hauteur totale maximale de 1,50 m ;

- soit d'une haie végétale pouvant être doublée d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), d'une hauteur totale maximale de 1,50 m.

Les clôtures en limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur totale maximale de 2 m.

Sur l'ensemble des clôtures, les panneaux préfabriqués béton sont interdits.

Vitrines, publicité

Les vitrines, les stores et auvents, ainsi que les enseignes et les dispositifs publicitaires devront respecter l'ordonnement des façades dans lesquelles ils s'intègrent.

Article 1AU 12 – Stationnement

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations. Le constructeur doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitations collectives, il sera exigé au minimum une place par logement + une place

supplémentaire par tranche de 80 m² de surface de plancher créée.

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement devront être aménagées sur le terrain de la construction, du lotissement ou de l'opération valant division.
- Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement pour une chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les bureaux et pour les professions libérales, une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher affectée à l'usage professionnel.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

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, plantations

Conformément aux dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « loi Paysage », l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents, sauf contrainte technique spécifique.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les principes de paysagement (arbres, haies, espaces paysagers...) définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

Les aires de stationnement devront comprendre un arbre par tranche entière de 4 emplacements.

Des écrans végétaux, ou en bois, doivent être réalisés autour des aires de stockage, des installations techniques et de collecte des déchets.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont déconseillées. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ;
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

.1.3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

.1.4 - Autres dispositions

Article 1AU 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), la géothermie et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article 1AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Chapitre 2 - Zones 2AU et 3AU

Caractère du territoire concerné

Les zones 2AU et 3AU sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen et long terme.
Toute occupation ou utilisation du sol qui rendrait ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites.

Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation, la réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte, d'équipement et de fonctionnement ultérieur du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.