

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 prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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 2AU 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.
- Le secteur 2AUe, à vocation d'activité, fermé à l'urbanisation. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une modification du P.L.U.
- Le secteur 2AUL, à vocation collective, sportive et associative. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une modification du PLU.

- Le secteur 1AU, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies au P.A.D.D.
- Le secteur 1AUe, zone urbaine à vocation d'activités, ouverte à l'urbanisation

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

Les règles du secteur 1AU sont écrites dans le chapitre 1.

Les règles du secteur 1AUe sont écrites dans le chapitre 2.

Les règles des secteurs 2AU, 2AUe et 2AUL sont écrites dans le chapitre 3.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

Rappel concernant les zones humides : dans les secteurs identifiés en tant que zone humide, les installations, constructions, exhaussements, affouillements, drainages sont interdits à l'exception de ceux visant à la réalisation de projets d'utilité publics sous réserve de la mise en place de mesures visant à en limiter l'impact (mesures compensatoires, mesures conservatoires, ...).

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui sont non conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation,

Les constructions destinées à abriter des installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances en secteurs 1AU,

Les constructions destinées aux activités agricoles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances,

Les lotissements à usage d'activités,

L'ouverture ou l'extension de carrières.

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

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

Les affouillements et exhaussements liés 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.

Les dépendances et annexes aux constructions existantes, à condition d'être situées à moins de 40 m de l'habitation principale et d'avoir moins de 60 m² de Surface de plancher et que la totalité des dépendances soit inférieure à 100 m² de Surface de plancher.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, l'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garage, stations services, etc ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Le long des voies publiques, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des contraintes de sécurité.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur les RD 163 et 771.

L'accès direct est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité sur la RD 178.

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

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

3 - Réseaux électriques et de télécommunication

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ou éventuellement en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problème de sécurité.

Les constructions doivent être implantées à 5m minimum pour les garages pour la façade d'accès au garage et à 3 m minimum pour les habitations et autres constructions.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 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 ne peut excéder 13 m en son point le plus haut.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur maximale des dépendances et des annexes ne doit pas excéder 6 m.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement 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.

Toitures

Le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

Clôtures

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres
Les clôtures en béton moulé ne sont pas autorisées au delà de 0,50 m de hauteur.
Le béton sera peint ou enduit.

Annexes et dépendances

Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc...sont interdites.

Energie renouvelable

Les équipements d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux solaires, etc.) sont autorisés.

ARTICLE AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Sont imposées un minimum de 3 places par logement sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement).

Pour les opérations d'habitat collectif ou les permis groupés d'habitation, il est demandé 1 place sur la parcelle et 1 place en stationnement collectif à moins de 200 m.

ARTICLE AU 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 opérations d'habitat au delà de 10 logements doivent comporter des espaces publics et aires plantées à raison de 10% de la surface globale de l'opération.

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

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

Rappel concernant les zones humides : dans les secteurs identifiés en tant que zone humide, les installations, constructions, exhaussements, affouillements, drainages sont interdits à l'exception de ceux visant à la réalisation de projets d'utilité publics sous réserve de la mise en place de mesures visant à en limiter l'impact (mesures compensatoires, mesures conservatoires, ...).

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 caravane, affouillements et les exhaussements du sol,

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable,

La construction d'habitat indépendant ou lotissement d'habitation.

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

L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

La création de logements de fonction limitée à un logement par activité et à condition que le logement soit intégré dans le logement d'activité.

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense; contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur les RD 163 et 771.

L'accès direct est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité sur la RD 178.

ARTICLE 1AUe 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction.

3 - 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 (visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

ARTICLE 1AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Le mur des façades des constructions doit respecter un retrait de 15 m par rapport à l'axe des différentes voies.

Hors agglomération, la distance entre l'implantation et l'axe des voies ne pourra être inférieure à :

- 25 m pour les RD 14, 32, 34, 20, 40, 41 et 122
- 35 m pour la RD 178
- 75 m au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme ou 100 m (constructions à usage d'habitat), pour les RD 771 et RD 163

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt publics ;

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation ou l'extension de constructions existantes.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.

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

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 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 ne peut excéder 13 m en son point le plus haut.

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

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement 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.

Clôtures

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres
Les clôtures en béton moulé ne sont pas autorisées au delà de 0,50 m de hauteur.
Le béton sera peint ou enduit.

Energie renouvelable

Les équipements d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux solaires, etc.) sont autorisés.

ARTICLE 1AUe 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.

ARTICLE 1AUe 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 plantations existantes doivent être préférentiellement maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m².

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies doivent être obligatoirement plantées.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 2AU, 2AUe et 2AUL

Rappel concernant les zones humides : dans les secteurs identifiés en tant que zone humide, les installations, constructions, exhaussements, affouillements, drainages sont interdits à l'exception de ceux visant à la réalisation de projets d'utilité publics sous réserve de la mise en place de mesures visant à en limiter l'impact (mesures compensatoires, mesures conservatoires, ...).

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1_ Toutes les occupations du sol autres que celles existantes ou mentionnées en article 2AU 2.

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

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

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

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

4 - Les affouillements et exhaussements liés 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

Sans objet.

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

Sans objet.

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.

