

Envoyé en préfecture le 12/04/2019

Reçu en préfecture le 12/04/2019

Affiché le

2027-200066405-20190403-CC\_DD\_41\_2019-DE

# TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## **Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.**

*La zone AU est référencée au plan par l'indice AU et délimitée par des tirets longs.*

**Caractère de la zone AU :** La zone AU constitue une réserve foncière qui permettra de faire face aux demandes de constructions pour les années à venir, en compatibilité avec la réalisation du projet de la commune. La zone AU est inconstructible : son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification du PLU.

La zone AU est concernée par un principe de protection des lisières forestières.

La zone AU est concernée par trois principes liés à la valorisation paysagère : le principe de valorisation paysagère et patrimoniale, le principe de retrait paysager et le principe de zone inconstructibles d'aménagement paysager.

### **Article AU1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits**

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article AU2 est interdit

Le comblement des mares et les constructions dans un périmètre de 20m à compter des bords des mares.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article UA2.

Dans les secteurs soumis au principe de protection des lisières forestières :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article UA2.

Dans les secteurs soumis au principe de valorisation paysagère et patrimoniale :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article UA2.

Dans les secteurs soumis au principe de retrait paysager :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article UA2.

Dans les secteurs soumis à la zone d'aménagement paysager :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article UA2.

### **Article AU2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales**

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Les exhaussement et affouillements, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

Dans les secteurs soumis au principe de protection des lisières forestières seuls sont tolérés :

- Les aménagements ayant pour vocation la valorisation écologique et paysagère des sites,
- Les extensions limitées et annexes contiguës aux habitations existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la constructions initiale, et ce dans une limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans les secteurs soumis au principe de valorisation paysagère et patrimoniale sont autorisés :

- Les aménagements ayant pour vocation la valorisation patrimoniale et paysagère du site.

Dans les secteurs soumis au principe de retrait paysager sont autorisés :

- Les annexes des habitations principales sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Dans les secteurs soumis à la zone d'aménagement paysager :

- Les aménagements ayant pour vocation la valorisation paysagère du site.

Envoyé en préfecture le 12/04/2019

Reçu en préfecture le 12/04/2019

Affiché le

ID : 027-200066405-20190403-CC\_OD\_41\_2019-DE

**Article AU3 : Accès et voirie**

Pas de prescription particulière.

**Article AU4 : Desserte par les réseaux**

Pas de prescription particulière.

**Article AU5 : Caractéristique des terrains**

Pas de prescription particulière.

**Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pas de prescription particulière

**Article AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pas de prescription particulière.

**Article AU8 : Implantation des constructions sur une même propriété**

Pas de prescription particulière.

**Article AU9 : Emprise des constructions**

Pas de prescription particulière.

**Article AU10 : Hauteur des constructions**

Pas de prescription particulière.

**Article AU11 : Aspect extérieur des constructions**

Pas de prescription particulière.

**Article AU12 : Stationnement des véhicules**

Pas de prescription particulière.

**Article AU13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction, installation, aire de jeux ou de stationnement doivent faire l'objet d'un entretien régulier et correct.

**Article AU14 : COS**

Sans objet.

## Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa.

La zone AUa est référencée au plan par l'indice AUa et délimitée par des tirets longs.

**Caractère de la zone AUa :** La zone AUa se situe au Village. Elle vise la concrétisation et l'extension mesurée du Village, en investissant des espaces creux et des secteurs non bâtis dans la continuité immédiate du tissu constitué. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat, sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagements posées dans la pièce 1b du PLU. Elle comprend un secteur AUlo destinée à des opérations locatives. La zone AU est concernée par le principe de retrait paysager.

### AUa1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

- ⇒ Les constructions et installations à usage industriel ou agricole ou d'entrepôt.
- ⇒ L'ouverture de carrières.
- ⇒ Les installations classées visées par l'article 1 de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article AUa2.
- ⇒ Les accueils temporaires et de loisirs, à savoir : les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes, l'installation d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs de loisirs.
- ⇒ Le comblement des mares et les constructions dans un périmètre de 20m à compter des bords des mares
- ⇒ Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de tout autre déchet.
- ⇒ Dans les secteurs soumis au principe de retrait paysager :
  - Toute construction et occupation non mentionnées à l'article UA2.

### AUa2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

- ⇒ Les constructions et les aménagements nécessaires à l'implantation des différents réseaux et voies (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve d'un impact maîtrisé sur le milieu naturel et les paysages et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles AUa3 à AUa13 pourront alors ne pas être appliqués.
- ⇒ Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies au PLU dans la pièce 1b.
- ⇒ Les aires de jeux et de stationnement, sous réserve qu'elles soient ouvertes au public.
- ⇒ Les exhaussements et les affouillements, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions et installations.
- ⇒ Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.
- ⇒ Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.
- ⇒ Dans les secteurs soumis au principe de retrait paysager sont autorisés :
  - Les annexes des habitations principales sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

### Dans l'ensemble de la zone AUa, à l'exception du secteur AUa1a

- ⇒ Les constructions et utilisations du sol à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux et de service, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et dont l'implantation correspond à des besoins strictement nécessaires à la vie quotidienne et ne dépassant pas 200 m<sup>2</sup> de SHON.
- ⇒ Les constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, sous réserve des dispositions cumulatives suivantes : être compatibles avec la vocation principale de la zone, dont l'exploitation correspond à des besoins de la vie quotidienne, qui ne présentent pas de grands dangers ou gênes pour le voisinage et l'environnement, et que des dispositions soient prises pour limiter tout risque d'incendie et en éviter la propagation.
- ⇒ L'extension et la modification des installations classées, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

**Extrait du règlement AB010**

⇒ Les constructions à usage d'habitat, sous réserve d'un usage locatif.

#### **Article AUa3 : Accès et voirie**

Les accès et la voirie seront étudiés à l'échelle de l'ensemble de la zone et des conséquences sur le trafic local.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement de la pièce 1b du PLU, notamment :

- Aucun accès direct n'est autorisé sur les voies publiques.
- Les accès créés sur les voies publiques seront à pans coupés.
- La desserte interne sera organisée selon un principe de hiérarchisation.
- Les circulations douces seront intégrées à la conception de la voirie de desserte.

Aucun accès n'est autorisé sur la RD80.

En cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait d'au moins 5 mètres de la limite de chaussée pour les constructions à usage d'habitation.

Les sorties jumelées sont fortement déconseillées.

En outre, il est rappelé que :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Tout projet doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (exemples : sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon un retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.)

#### **Article AUa4 : Desserte par les réseaux**

##### **Eau et Electricité :**

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

##### **Desserte en eau industrielle**

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

##### **Assainissement - Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Le réseau interne d'assainissement des eaux usées de tout lotissement ou groupe d'habitations doit faire l'objet d'essais de réception, inspection télévisée, essais d'étanchéité (air et/ou eau) et tests de compactage.

- En l'absence de réseau d'assainissement public au moment de la demande, les usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher dans les meilleurs délais, délai qui ne devra pas être supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

#### **Eaux résiduaires industrielles**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **Assainissement Eaux pluviales :**

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement 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.

Dans le cas de réalisation de lotissements ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple ; décanteur, déshuileur)

#### **Electricité et téléphone :**

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation ou d'activités, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

#### **Article AUa5 : Caractéristique des terrains**

Pas de prescription particulière.

#### **Article AUa6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce 1b du PLU.

A l'exception des équipements collectifs, tout projet doit respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions doivent être implantées selon une marge de recul d'au moins vingt mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD80.
- Les constructions principales respecteront un recul minimum de cinq mètres compté depuis la limite d'emprise des autres voies. Cette prescription ne s'applique pas dans le secteur AUa10.

#### **Article AUa7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce 1b du PLU.

Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements collectifs.

Envoyé en préfecture le 12/04/2019

Reçu en préfecture le 12/04/2019

Affiché le

ID : 627-20086405-20190403-CC\_DD\_41\_2019-DE

Pour tout autre projet, la distance comptée horizontalement de tout point du b limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $d=h/2 \geq 3m$ ).

#### **Article AUa8 : Implantation des constructions sur une même propriété**

Pas de prescription particulière.

#### **Article AUa9 : Emprise des constructions**

L'emprise au sol de la construction principale ne dépassera pas 18% de la superficie du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements collectifs et dans le secteur AUalo.

#### **Article AUa10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R+1-combles. Dans tous les cas la hauteur des bâtiments est limitée à 10 mètres au faitage par rapport au terrain naturel, à l'exception des bâtiments d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de prescriptions.

#### **Article AUa11 : Aspect extérieur des constructions**

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.

Malgré les dispositions qui suivent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle et que l'ensemble soit en harmonie avec la construction existante.

Les garages en sous-sol sont fortement déconseillés.

Les pentes de toiture feront :

- 35° minimum pour les constructions principales à usage d'habitation
- 20° minimum pour les annexes aux habitations.

Les monopentes sont autorisées pour les annexes accolées à un pignon ou à un mur existant au moins aussi haut. Les toits terrasses sont autorisés pour 20% au plus de l'emprise au sol de la construction et sous réserve de s'intégrer dans une composition d'ensemble des toitures présentes sur le terrain d'assiette du projet. Les toits plats sont autorisés pour les annexes et dépendances non contiguës à la construction principale.

Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate et les matériaux similaires.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Pour les extensions et les annexes vitrées des habitations et sous réserve d'intégration aux bâtiments existants, les matériaux transparents ou translucides seront autorisés comme matériaux de construction et de couverture.

Le choix des couleurs :

- se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement ;
- s'inscrira dans le paysage ;
- les couleurs claires et « criardes » sont proscrites, notamment le blanc pur.

Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

#### **Clôtures :**

Le long des voies, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahut d'une hauteur maximale de 80 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie ou non.
- Les clôtures végétales doublées ou non de grillage : dans ce cas, le grillage posé à l'intérieur de la parcelle.

En limite de parcelles, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins
- Les grillages doublés ou non de haies

Les plaques de béton sont interdites

La hauteur maximale des clôtures est de 1.80 m

Les constructions devront s'accompagner de l'aménagement d'un espace vert d'un seul tenant représentant au moins 20% de l'emprise parcellaire.

**PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES** : Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

#### **Article AUa12 : Stationnement des véhicules**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris. Des aires de stationnement collectif de superficie limitée pourront être autorisées au sein d'espaces plantés situés à proximité d'îlot(s) d'habitation.

En outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement créé.
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, d'entrepôt ou de bureaux ou services créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1.5 emploi.
- Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les autres constructions et installations, notamment à usage de bureaux, d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

#### **Article AUa13 : Espaces libres et plantations**

20 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espace verts planté d'un seul tenant lié à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques paysagères, bâties et urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparées ou en bosquets...).

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc... mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales. On notera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15 % de la superficie totale du parc.

Les éléments repérés par une trame spécifique au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et 23 sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce 1a du PLU.

#### **Article AUa14 : COS**

Non réglementé