

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Chapitre 1

ZONE AU

SECTEURS AUa, AUb.

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE NATURELLE NON EQUIPEE RESERVEE A L'URBANISATION FUTURE. ELLE PEUT ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE OU AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS INTERNES. ELLE COMPREND :

- **UN SECTEUR AUa A VOCATION D'HABITAT ; SON AMENAGEMENT NE SERA AUTORISE QU'A L'OCCASION D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE.**
- **UN SECTEUR AUb RESERVES AUX CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF A VOCATION SPORTIVE, CULTURELLE ET/OU DE LOISIRS. SON OUVERTURE A L'URBANISATION SERA SUBORDONNEE A UNE MODIFICATION OU UNE REVISION DU PLU APRES REALISATION DES TRAVAUX CONFORTATIFS ASSURANT SA DESSERTE.**

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU-1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 Toutes constructions autres que celles énumérées à l'article 2.
- 1.2 Toutes installations publiques ou privées, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - terrains destinés à une exploitation permanente ;
 - terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière.
- 1.4 Le stationnement des caravanes ou l'implantation de mobil home pour une période supérieure à trois mois consécutifs ou non.

- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.6 Les lignes aériennes de quelles que nature que ce soit.
- 1.7 Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques et matériaux.
- 1.8 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins.
- 1.9 **Secteur AUb** : le long de la RD43, une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la voie est inconstructible au titre de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricoles, les réseaux d'intérêt public. Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sont interdits tous secteurs confondus :

- 1.9 Toutes autres constructions non expressément autorisées à l'article 2.

Article AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration en bordure du domaine public.

2.2 Sont autorisés :

tous secteurs confondus :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Toute opération nouvelle est autorisée, sous réserve que :
 - o Les constructions participent à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants ;
 - o Le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des voies et réseaux propres à la zone, sans préjudice des participations éventuelles exigibles.

Dans le secteur AUa :

- Les constructions ne sont autorisées qu'à l'occasion d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur ;
- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, sous condition qu'elles respectent l'environnement architectural, urbain et paysager dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le secteur AUb :

Les constructions destinées aux activités de plein air, aux activités culturelles et/ou de loisirs, à l'exploitation et la valorisation forestière, sous condition qu'elles respectent l'environnement architectural, urbain et paysager dans lequel elles s'inscrivent.

2.3 Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

- **2.3.1.** La reconstruction à l'identique (même implantation, même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, sans changement de destination ou création de logements supplémentaires.
- **2.3.2.** Les constructions et les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics et ceux permettant de contribuer à la lutte contre les inondations et les ruissellements ;

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article AU-3 : Conditions de desserte des terrains

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.
- 3.1.4 Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante ;
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

3.1.6 En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m calculée à partir de la limite de l'emprise publique, doit impérativement être créée sur la parcelle, en limite de voie publique.

3.2. Voirie

3.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.

3.2.3 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services visés en 3.2.1.

3.2.4 Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonne d'une largeur minimum de 2,50 mètres.

3.2.5 Les sentes et les chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas, être occupés par des installations à caractère privé.

Article AU-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

4.2.2 **Secteur AUb** : à défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des bassins de stockage-restitution. Le risque de résurgence à l'aval étant important, l'infiltration des eaux, même à la parcelle, est proscrite.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être dimensionnés sur la base au minimum d'évènements pluviométriques centennales et le débit rejeté doit être limité à **2L/s/ha**.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4.4 Autres réseaux

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Article AU-5 : Caractéristiques des terrains

- 5.1 **Secteur AUb** : les terrains des constructions nouvelles, pour lesquels, le recours à l'assainissement autonome est nécessaire, devront avoir une superficie supérieure ou égale à 1000 m². Il pourra être exigé une surface supérieure en fonction des caractéristiques de l'opération.

Article AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Aux abords des espaces boisés, toute construction doit observer un recul de 30 mètres minimum.
- 6.2 Toute nouvelle construction devra observer un recul de 5.00 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique.
- 6.3 Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :
- à l'article AU-2.3. alinéa 2.3.2, pour lesquels l'implantation soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 2 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée,
- 6.4 **Secteur AUb** : le long de la RD43, une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la voie est inconstructible au titre de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricoles, les réseaux d'intérêt public. Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Aux abords des espaces boisés, toute construction doit observer un recul de 30 mètres minimum.
- 7.2 **Secteur AUa** : les constructions doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) sans être inférieur à 3.00 mètres ou bien être implantées en limite séparatives.

- 7.3 Secteur AUb** : les constructions doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) sans être inférieur à 3.00 mètres.
- 7.4 Secteurs AUa et AUb** : à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toute construction doit observer un recul de 30 mètres par rapport à la lisière de la forêt. Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :
- à l'article AU-2.3. alinéa 2.3.2, pour lesquels un recul de 3 mètres minimum, comptés à partir de la limite séparative, doit être respecté.

Article AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AU-9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1 **Secteur AUa** : le coefficient d'emprise au sol est de 0.35.

Article AU-10 : Hauteur des constructions

- 10.1 **Secteur AUa** : 10.5 mètres hors tout.
- 10.2 **Secteur AUb** : il n'est pas fixé de hauteur maximum.

Article AU-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

- 11.1. Intégration des constructions dans le paysage**
- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte à la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites (article L.421-6 du Code de l'Urbanisme).
- 11.1.2 Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol.
- 11.1.3 En cas de site pentu, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade (cf. art. 10).
- 11.1.4 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

- 11.1.5 Les paraboles de réception hertzienne, supérieures à 1.00m, ne sont pas autorisées sur les façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.6 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.
- 11.2. Aspect extérieur des constructions**
- 11.2.1 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment les parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits ou d'un revêtement, est interdit.
- 11.2.2 L'emploi des matériaux ondulés est interdit en façade.
- 11.2.3 Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne doivent pas être démolis ou supprimés et doivent être restaurés.
- 11.2.4 Les teintes des enduits et peintures de façades sont choisies en référence et en harmonie avec les matériaux du secteur.
- 11.3 Toiture**
- 11.3.1 Les capteurs solaires ou les dispositifs d'éoliennes sont autorisés en toiture. Ils doivent alors, être intégrés, autant que possible, à celle-ci.
- 11.3.2 Les toitures sont de forme libre, sous réserve que l'article 11.1.1 soit respecté.
- 11.3.3 Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les agrandissements et les annexes jointives.
- 11.4 Clôture, mur, portail**
- 11.4.1 Les limites de parcelle donnant sur le domaine public doivent être clôturées ; dans le cas contraire, un aménagement paysager est obligatoire.
- 11.4.2 En limite de voie publique ou privée :
- les grillages sont doublés côté voirie, de haies végétales ;
 - les clôtures végétales et minérales doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres.
- 11.4.3 Les haies sont principalement constituées d'essences locales ; charmes, houx, noisetier ..., (cf. annexes du règlement écrit / liste de référence des essences locales).
- 11.4.4 Les portails implantés sur la voie publique ou privé doivent avoir une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures.

Article AU-12 : Stationnement

- 12.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 12.2 Secteur AUa :** les aires de stationnement véhicules sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- habitation : 2 places par logement.

- 12.3** Les aires de stationnement abrités pour les vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements et d'équipements, à raison d'un minimum de :
- habitation : 1m² de stationnement vélo par logement ;
 - construction d'intérêt collectif : 1 emplacement pour 20 personnes accueillies.

Article AU-13 : Espaces libres, aires de loisirs et plantations

tous secteurs confondus :

- 13.1** Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.
- 13.2** Les arbres existants de haute tige, doivent être maintenus ou remplacés par des essences locales. Les fossés et talus doivent être conservés.

Sur le secteur AUa :

- 13.3** En limite de zone N, un traitement paysager est obligatoire.
- 13.4** Pour toute nouvelle construction, la surface aménagée en espaces libres paysagés ne peut être inférieure à 25% de la surface de l'unité foncière.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article AU-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

- 14.1** Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.