

3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

3.1. Dispositions applicables à la zone AUa

La zone est référencée au plan par les lettres AUa

Zone AUa. Caractère de la zone

La zone AUa est une zone à urbaniser à court ou moyen terme par des opérations groupées. A vocation principale d'habitat, elle peut accueillir des équipements collectifs et des activités compatibles avec l'habitat, sous réserve que les opérations respectent les dispositions des orientations d'aménagement voulues par la commune et exposées dans la pièce 3 du PLU.

Zone AUa. Article 1. Occupation ou d'utilisation du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment:

- a) les accueils temporaires et de loisirs, à savoir :
 - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) et des habitations légères de loisirs,
 - l'installation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs en dehors de tout terrain aménagé,
 - les parcs résidentiels de loisirs et les parcs de loisirs ;
- b) l'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- c) les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, et de tout autre déchet, notamment pneus usés, vieux chiffons, ordures, huiles de vidanges, etc. ;
- d) les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière ;
- e) les installations classées visées par l'article 1 de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article 2.
- f) les installations et travaux divers, tels que précisés dans l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sur les modes particuliers d'autorisation du sol, sauf ceux indiqués à l'article 2 du présent chapitre ;

g) le comblement des mares repérées au plan de zonage.

Zône AUa Article 2 : Occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

a) Les projets de toute nature doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce 3 du PLU.

b) Les constructions, installations techniques et aménagements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (notamment les voies et réseaux) et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certaines des dispositions des articles suivants pourront alors ne pas être appliquées.

c) Certaines dispositions des articles suivants pourront également ne pas être appliquées aux équipements collectifs.

d) Les occupations et utilisations du sol à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier sont autorisées sous réserve de compatibilité avec le caractère de la zone, et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant, existant ou projeté.

e) Les entrepôts sont autorisés dès lors qu'ils ne dépassent pas 300m² de SHON, sous réserve de compatibilité avec le caractère de la zone, et lorsqu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant, existant ou projeté.

f) Les occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, sont autorisées à condition :

- que les installations par leur volume et leur aspect extérieur puissent s'intégrer au contexte urbain,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières...) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone (et sous réserve des dispositions de l'article R 111.2 du Code de l'urbanisme).

g) Les aires de jeux et de sports et les aires permanentes de stationnement de plus de 10 véhicules sont autorisées, lorsqu'elles sont ouvertes au public et qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

h) Les exhaussement et affouillements sont autorisés à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou qu'ils soient nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

i) Le cas échéant, 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.

Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.

j) Le cas échéant, dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités, le pétitionnaire sera incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Zone AUa. Article 3. Accès et voirie

3.1. Conditions de desserte

a) 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.

b) 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 : Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères. Par ailleurs, les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

c) Dans le cadre de projets d'urbanisation et d'aménagement (opérations groupées), une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des conséquences du projet doit être réalisé sur le réseau routier, et non uniquement au droit de la voie d'accès.

Les voies doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du secteur. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

3.2. Accès

a) 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 (par exemple sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon en retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.)

- b) L'accès sur la route de moindre importance doit être privilégié, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- c) Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants ou dans les zones mal perçues par les automobilistes.
- d) En cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait suffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement des véhicules en dehors de l'emprise publique. Ce retrait ne doit pas être inférieur à 3,5 mètres;
- e) La création de nouveaux accès sur la RD 63 et sur la RD 57 est interdite.

Zone AUa. Article 4. Desserte par les réseaux

4.1. Eau et électricité

- a) Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.
- b) Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

4.2. Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant 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.

Le traitement des eaux pluviales devra se faire à la parcelle (tranchée drainante, mare, noue...). Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols, pour au moins un orage décennal (44,2 mm en 24 h).

Cependant, lorsqu'il existe un réseau public suffisant, il pourra être autorisé de rejeter les eaux pluviales des parcelles y compris des voiries à un débit de fuite de 2 l/s/ha (ce débit correspondant soit à un orage décennal, soit à 44,2 mm en 24 h). Le pétitionnaire devra présenter une note de calcul argumentée, tant sur le plan hydraulique, de la pédologie que de l'entretien et de la gestion des ouvrages.

Dans tous les cas, dans les opérations (lotissement, permis groupés...) où la surface imperméabilisée (de type parking et voirie) est de plus de 400 m² ou de plus de 15 places de parking, il devra être installé un séparateur à hydrocarbures garantissant un rejet avec des teneurs en hydrocarbures inférieures à 5 mg/l.

b) Eaux usées

L'assainissement individuel est la règle sur la commune. Il doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

4.3. Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

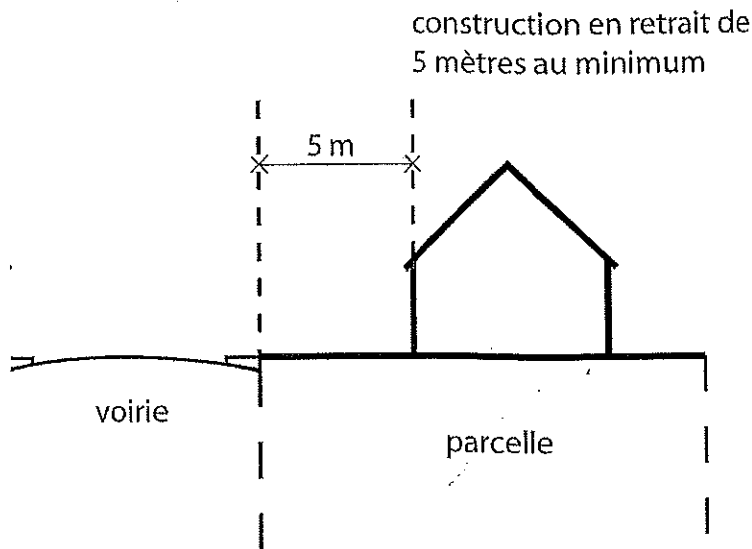
Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou les clôtures.

Zone AUa. Article 5 : Caractéristique des terrains

Pour les habitations individuelles, la superficie du terrain d'assiette doit être compatible avec les exigences techniques d'un assainissement individuel performant. Elle ne doit pas être inférieure à 1000 m².

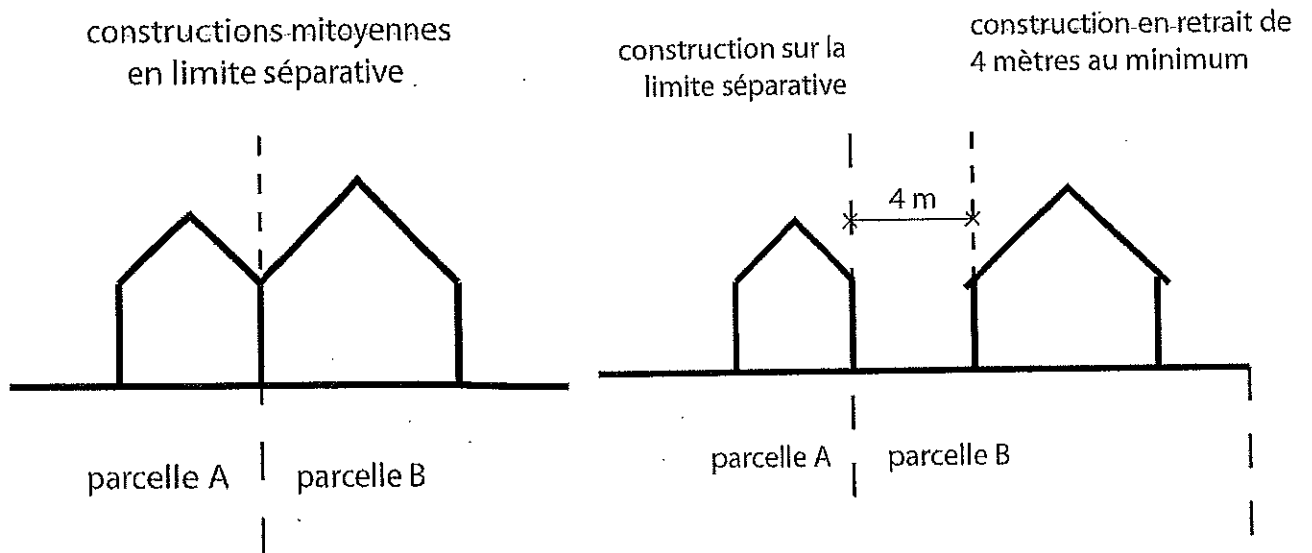
Zone AUa. Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Dans le retrait sont autorisés les débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire etc.).



Zone AUa. Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 4 mètres. ($R=0$ ou $R \geq H/2$ avec un minimum de 4 m).



b) Ces dispositions ne concernent pas les abris de jardins lorsqu'ils n'excèdent pas 15 m² d'emprise au sol et 2.5m de hauteur. Ils doivent cependant être implantés à 1 mètre au moins des limites séparatives.

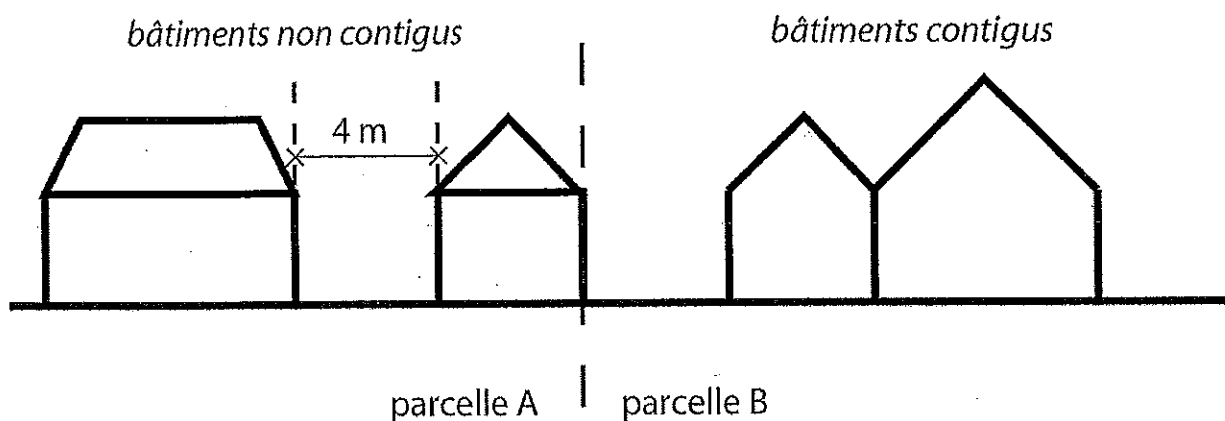
c) Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou paysagères, des dispositions autres que celles-ci pourront être autorisées ou imposées notamment dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux, voirie et stationnement,
- pour la préservation ou la restauration du patrimoine bâti ou végétal communal
- en raison de la configuration atypique ou complexe du terrain d'assiette (parcelles d'angle notamment).

Zone AUa. Article 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

a) Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain.

constructions sur un même terrain



b) Ces dispositions ne concernent pas les abris de jardins lorsqu'ils n'excèdent pas 15 m² d'emprise au sol et 2.5 m de hauteur.

Zone AUa. Article 9 : emprise des constructions

a) L'implantation des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

b) Toutefois, cette emprise peut être portée à 35% pour les bâtiments affectés à un usage commercial ou artisanal.

Zone AUa. Article 10. hauteur des constructions

La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 8.5 mètres

Zone AUa. Article 11. Aspect extérieur et aménagement des abords, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage

11.1. Aspect général

- a) Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- b) Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- c) L'utilisation de matériaux d'aspect métallique ou brillant est interdite pour les éléments principaux des façades et des toitures.
Des exceptions pourront être admises pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.

11.2. Volumétrie et couleurs

- a) Les constructions devront présenter une volumétrie simple, sans décrochements inutiles.
- b) Pour les habitations, les soubassements auront une hauteur qui n'excèdera pas 60 cm.
- c) Les constructions doivent s'insérer en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes et notamment :
 - de la composition des façades
 - de la volumétrie des toitures.
- d) Le choix des couleurs se rapprochera des couleurs et des matériaux extraits localement et s'inscrira dans le paysage. Les tons blanc, beige, et ocre clair seront privilégiés pour les éléments principaux des façades.
- e) Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings,...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- f) Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, ou de son ordonnancement : tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

11.3. Toitures

a) Les éléments principaux de toitures doivent être à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°.

b) Les matériaux de couverture doivent présenter un aspect similaire aux références traditionnellement utilisées dans la région, à savoir : couvertures végétales, tuile plate ou mécanique petit moule dans les tons rouge foncé à bruns, ardoise naturelle.

Des exceptions pourront être admises pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.

11.4. Clôtures

a) Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

b) Lorsqu'elles existent, les clôtures édifiées le long des voies peuvent être entièrement végétales ou doublées d'éléments ajourés. Sont également autorisés les murs pleins lorsqu'ils ne dépassent pas une hauteur de 120 cm. Ces derniers peuvent être surmontés d'éléments ajourés. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres et les tons des matériaux de clôture doivent être en harmonie avec la façade principale.

c) Sous réserve de justifier d'une meilleure intégration au paysage, les prescriptions ci dessus peuvent ne pas s'appliquer aux nouveaux murs édifiés en référence à l'organisation traditionnelle des constructions. Dans ce cas, les matériaux utilisés pour la construction ou la réhabilitation doivent utiliser les références traditionnelles locales (murs de brique, silex, bauge notamment) et privilégier les matériaux d'extraction locale.

11.5. Eléments techniques

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Zone AUa. Article 12. Obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement.

a) Le stationnement des véhicules 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 m², aires de manœuvre comprises.

b) Pour les habitations, il est exigé 2 places par logement.

c) Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou commerciales, bureaux et services, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m² de SHOB hors stationnement couvert ou par tranche de 50m² de surface de vente pour une activité commerciale.

d) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtels, restaurants, tables et chambres d'hôtes), il est exigé 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON.

e) Pour les constructions à destination d'entrepôts, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de SHOB hors stationnement couvert.

f) Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics et d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- de la fréquentation estimée
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité

g) Pour les reconstructions après sinistre ou en cas de changement de destination, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

h) Lorsqu'une construction compte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées de manière additive.

Zone AUa. Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Toute opération susceptible d'accueillir au moins 5 constructions à destination d'habitation doit comporter un ou plusieurs espaces verts communs d'une superficie totale égale ou supérieure à 8% de la superficie totale aménagée, dont 350 m² d'un seul tenant.

Zone AUa. Article 14 : COS

Pas de prescription.