

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont indicées « AU... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
AU	<i>extension à des fins d'habitat</i>
AUo	<i>extensions futures à vocation d'habitat nécessitant une révision du PLU</i>

CHAPITRE V - ZONE AU

ARTICLE AU- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble des secteurs AU :

- Les bâtiments industriels, artisanaux ou entrepôts et toute construction ou installation qui ne sont pas compatibles avec le voisinage des habitations, notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges
- Les dépôts de toute nature
- Les bâtiments agricoles
- Les commerces et entrepôts de plus de 250 m² de surface de plancher
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 12 m².

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, dans l'ensemble des secteurs AU, à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot (zone AU complète). Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du dossier PLU).
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique au titre de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un chemin d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés. Les principes de desserte transcrits dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés, tout comme les indications sur le profil des voies attendus.

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 être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...); Par ailleurs elles intégreront en supplément dimensionnel des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (cette circulation peut néanmoins être réalisée en discontinuité de la voie). Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface et 3 m³ par logement ou 50 m² d'emprise au sol de la construction.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres »

(eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 5 000 m², les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Eaux usées

Dans les zones AU, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE AU- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU)

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

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

Dans les secteurs présentant une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif)

Les constructions doivent s'implanter au plus près de l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. La façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

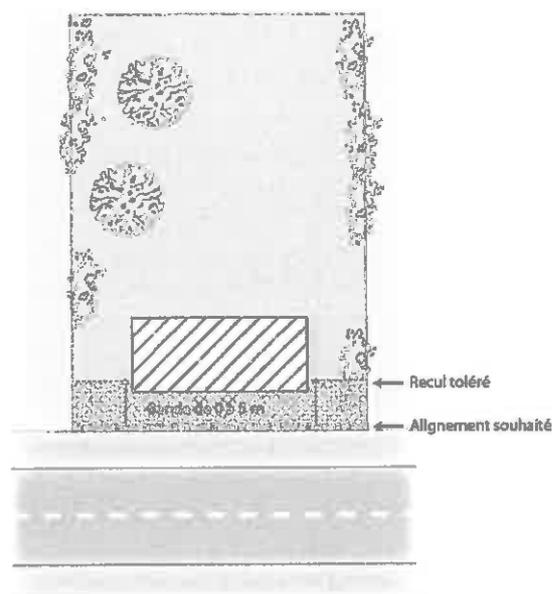
Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

SCHEMA A TITRE D'EXEMPLE

Implantation à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue ou dans une bande comprise entre 0 et 5 m

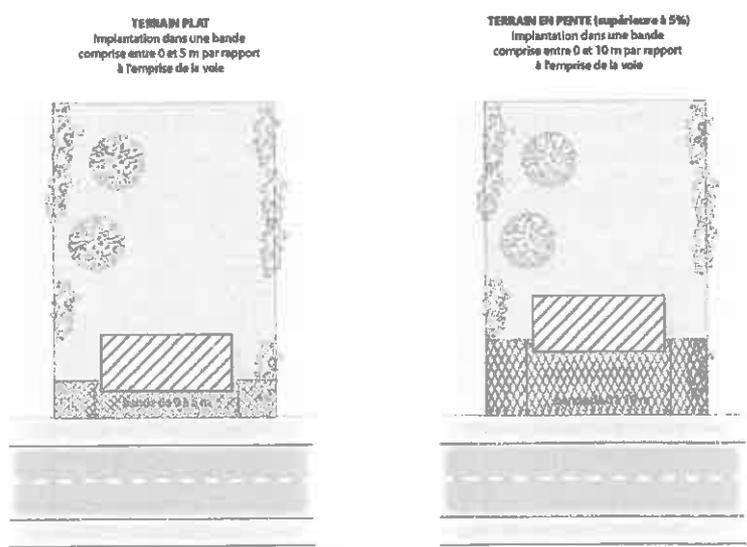


Dans les secteurs présentant une densité de 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire, mitoyen)

SCHEMA A TITRE D'EXEMPLE

Si le terrain est plat, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer

Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 m par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.



L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

Dans les secteurs présentant une densité de 10 à 15 logements par hectare (habitat individuel pavillonnaire)

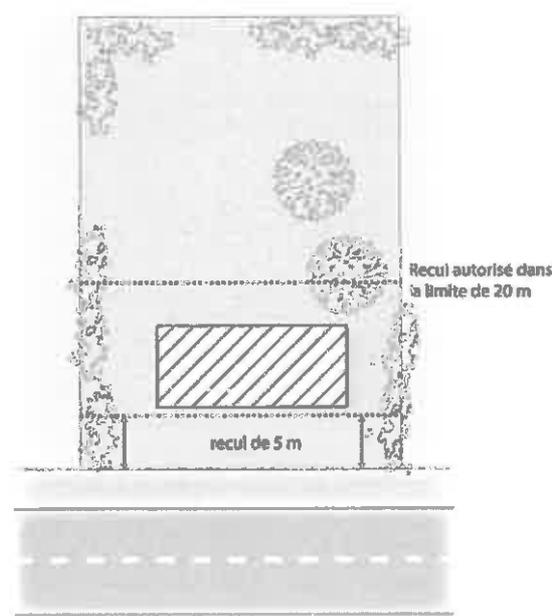
Les constructions nouvelles seront implantées dans une bande allant de 5 à 20 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

SCHEMA A TITRE D'EXEMPLE

Recul de 5 m minimum par rapport à l'emprise de la voie



Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

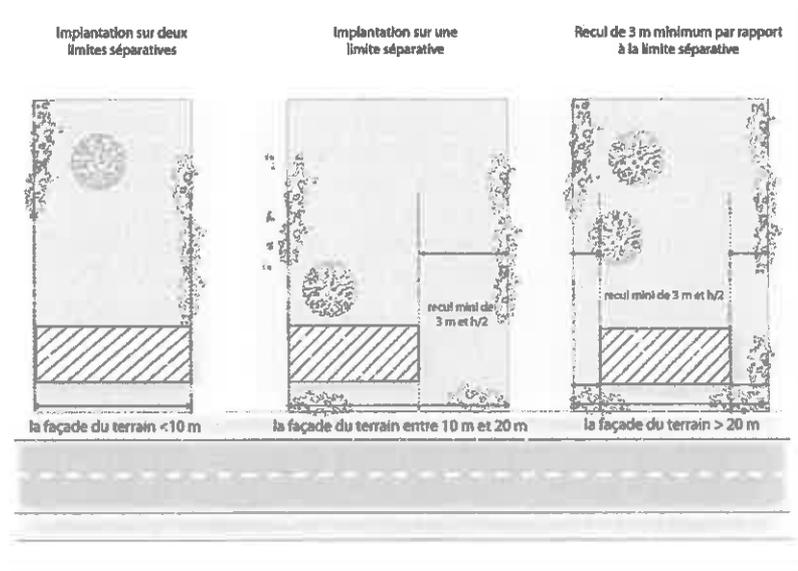
ARTICLE AU- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade du terrain présente une largeur entre 10 et 20 m, une construction nouvelle peut être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Si la façade du terrain est supérieure à 20 m, une implantation est possible en retrait des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

SCHEMA A TITRE D'EXEMPLE



Les constructions annexes dont la superficie est inférieure à 30 m² de surface de plancher et dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées différemment ou de reconstructions à l'identique, l'implantation sur une au moins des deux limites n'est pas obligatoire.

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

Non réglementé

ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble des secteurs AU :

L'emprise au sol des constructions est définie en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation et ne pourra pas excéder :

- 50 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif)
- 45 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire)
- 35 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 10 à 15 logements par hectare (habitat individuel)

Cette emprise au sol pourra être majorée de 20 % en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrées dans le calcul de cette emprise.

ARTICLE AU- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction.

Dans les secteurs présentant une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif)

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à la sablière ou à l'acrotère du toit depuis le terrain naturel avant travaux (R+2+combles)

Dans les secteurs présentant une densité de 10 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire et habitat pavillonnaire)

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière ou à l'acrotère du toit depuis le terrain naturel avant travaux (R+1).

Dans l'ensemble des secteurs AU

Les hauteurs pourront être majorées de 20 % en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le document 4.3 « Trames réglementaires particulières ».

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes...) sont proscrites.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Volumétrie, façade, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Toitures

Les lignes d'égout et de faitages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %

Les toits terrasses ne devront pas être visibles depuis le domaine public et seront limités à un tiers de la superficie de la toiture. Les toitures végétalisées ne sont pas autorisées.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites ou en brique foraine.

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant.

Les teintes pastel seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toute référence extérieure à la région)

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Dans les secteurs d'une densité supérieure à 20 logements par hectare, les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Dans l'ensemble des secteurs AU, la hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Ils pourront être surmontés de dispositifs à claire-voie mais la hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,80 m.

Les clôtures végétalisées seront à privilégier dans les secteurs d'une densité inférieure à 12 logements à l'hectare

ARTICLE AU- 12 - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des secteurs AU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les ratios suivant devront être respectés.

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place par tranche de 75 m ² de surface de plancher
En habitat collectif	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher

Au-delà de ces ratios, une place par tranche de 230 m² de surface de plancher en accès libre devra être créée dans les opérations d'aménagement de plus de 450 m² de surface de plancher

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

Par ailleurs, pour les immeubles d'au moins 230 m² de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en Rez-de-chaussée dans un garage abrité et fermé.

ARTICLE AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble des secteurs AU

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essences locales.

(Voir les essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Les parties non construites seront obligatoirement plantées

Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 10 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètres sur rue ou 1,80 mètres en limite séparative. Elles seront idéalement constituées d'espèces variées, panachées et à feuilles caduques aux 2/3 minimum.

ARTICLE AU- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

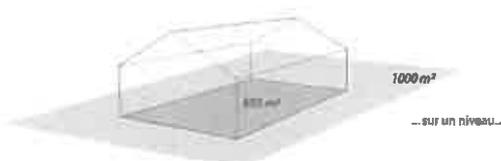
Le Coefficient d'occupation des sols est fixé en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation :

Ilots destinés à accueillir une densité de l'ordre de 20 à 30 logements par hectare identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation :

SCHEMA A TITRE D'EXEMPLE

Le COS est fixé à 0,45. Il pourra être porté à 0,5 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

La Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface de plancher et la surface de la parcelle.
Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,45 il est possible de construire 450 m² de Surface de plancher



... sur un niveau...



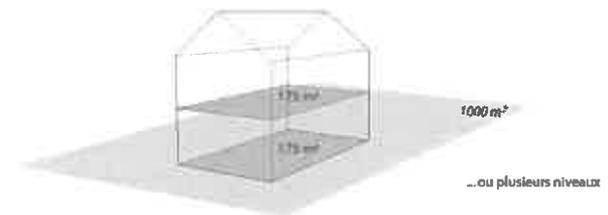
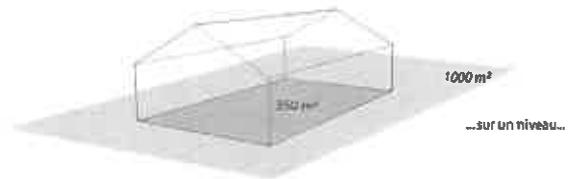
... ou plusieurs niveaux

Ilots destinés à accueillir une densité de l'ordre de 15 à 20 logements par hectare identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation :

SCHEMA A TITRE D'EXEMPLE

Le COS est fixé à 0,35. Il pourra être porté à 0,40 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

*Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface de plancher et la surface de la parcelle.
Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,35 il est possible de construire 350 m² de Surface de plancher*



lots destinés à accueillir une densité de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation :

SCHEMA A TITRE D'EXEMPLE

Le COS est fixé à 0,30. Il pourra être porté à 0,35 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface de plancher et la surface de la parcelle.
Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,2 il est possible de construire 200 m² de Surface de plancher

