

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES A URBANISER

---

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être en cohérence avec le diagnostic du territoire exposé dans le rapport de présentation et avec le parti retenu dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement définissent les principes avec lesquels les futures opérations d'aménagement devront être compatibles. Les dispositions du présent règlement, ainsi que le schéma d'aménagement figurant au document graphique, viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-2 et R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

#### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes, et les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- Les dépendances d'une hauteur supérieure à 4 m à l'acrotère et 5 m au faîtage.
- L'implantation de plus d'une dépendance par unité foncière.

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

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les recommandations éventuelles des orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'au document graphique. Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions et installations à usage principal d'habitation, sous forme de lotissements ou de groupes d'habitations (l'habitat réalisé aura une forme individuelle et / ou collective).

- Les constructions de commerces, services et artisanat, les équipements d'intérêt collectif.

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension des constructions pré-existantes à l'urbanisation des secteurs AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

- L'extension ou la transformation d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances, sous réserve de s'effectuer sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## **ARTICLE AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

### **Voirie**

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 circulation de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 3,50 m. Toutefois, cette largeurs peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables et sentiers piétons.

Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues aux documents graphiques du présent PLU.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **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.

### **Electricité, téléphone**

Dans des opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **Assainissement**

+ Eaux usées

Dans les zones relevant d'un assainissement collectif et 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.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### + Eaux pluviales

Les espaces destinés au stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants. La réalisation de dispositifs de stockage des eaux pluviales intégrés aux projets de constructions est recommandée.

Lorsque aucun dispositif de récupération ou d'infiltration sur place n'est réalisé, 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

### **ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale pour les terrains.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

### **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.

### **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % (0,4) pour les constructions à usage d'habitation
- 60 % (0,6) pour les constructions à usage d'activités économiques

### **ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 8,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur au faîtiage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à 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.

Les bardages de pignons en ardoises sont autorisés du faitage à l'égout de toiture.

Les toitures des dépendances, à un ou deux versants, auront une pente de 20 ° minimum.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Clôtures (voir également annexe n° 2) :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Des adaptations mineures peuvent être autorisées ou imposées pour permettre l'intégration dans le bâti existant.

Les clôtures en plaques de béton pleines sont interdites. Les clôtures en parpaings apparents sont interdites en bordure du domaine public.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les types de clôtures admises ou à l'inverse interdites, peuvent être précisés par le règlement spécifique.

## **ARTICLE AU 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE AU 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les opérations autorisées devront respecter les dispositions prévues en matière d'espace végétal telles qu'elles figurent aux documents graphiques du présent règlement.

Les terrains classés aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés 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 maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

En l'absence de disposition spécifique dans le schéma d'aménagement de la zone, les opérations comportant plus de 15 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons et vélos...), hors voirie et stationnement, représentant au minimum 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 100 m.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées.

## **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.