

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU dites « indicées »

Zones correspondant à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ce sont des zones à la périphérie immédiate desquelles les voies et réseaux publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elles comprennent

- **un secteur AUa1** à vocation principale d'habitat mixte (individuel, petit collectif, intermédiaire tel que défini dans le PADD) de moyenne densité et où le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire
- **Un secteur AUa2** à vocation principale d'habitat mixte (individuel, petit collectif, intermédiaire tel que défini dans le PADD) de plus faible densité où l'assainissement autonome est admis jusqu'à réalisation du réseau collectif
- **un secteur AUB** à vocation principale d'habitat individuel où le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire
- **un secteur AUx** destiné à recevoir des constructions à usage d'activité et d'équipements collectifs où le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les secteurs AUa et Aub, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles de la zone urbaine correspondante, soit

- en AUa : règles de la zone UA.
- en AUB : règles de la zone UB.

Pour le secteur AUx, les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées en AU 2
- les constructions nouvelles agricoles
- les constructions nouvelles nécessaires à l'élevage de chiens ou autres petits animaux de compagnie (chats, rongeurs, oiseaux, poissons)
- les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, excepté les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux occupations/utilisations du sol admises en AU2
- les terrains de camping et de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

2-1 - GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère et à la vocation de la zone définis dans le rapport de présentation
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies au PADD
- si l'opération projetée respecte l'aménagement global et la cohérence de la totalité de la zone.

2-2 - CONDITIONS PARTICULIERES

2-21- En AUa1 les constructions et installations autorisées en zone UA, à condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble sur un terrain d'une superficie couvrant au minimum les deux tiers de la surface de la zone.

Exception pourra être faite à ce minimum de superficie lorsqu'une opération portera sur des terrains constituant le reliquat de la zone AUa totalement urbanisée par ailleurs.

En AUa2 les constructions et installations autorisées en zone UA, à condition que l'ouverture à l'urbanisation s'effectue au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, par tranches ou opérations successives, selon le degré d'avancement de la réalisation des équipements ; dans ce cas, la délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol est conditionnée à la réalisation progressive par la collectivité des équipements publics internes structurants nécessaires à chaque opération, tels qu'ils ont été définis dans les Orientations d'aménagement.

2-22- En AUb, les constructions et installations autorisées en zone UB, à condition que l'ouverture à l'urbanisation s'effectue au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, par tranches ou opérations successives, selon le degré d'avancement de la réalisation des équipements ; dans ce cas, la délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol est conditionnée à la réalisation progressive par la collectivité des équipements publics internes structurants nécessaires à chaque opération, tels qu'ils ont été définis dans les Orientations d'aménagement.

2-23 - En AUx, les constructions et installations ci-dessous énumérées à condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble. Chaque opération doit être située sur un terrain d'une superficie couvrant au minimum la moitié de la surface de la zone. Exception pourra être faite à ce minimum de superficie lorsqu'une opération portera sur des terrains constituant le reliquat d'une zone AUx totalement urbanisée par ailleurs :

- les constructions à usage industriel ou artisanal ainsi que les installations classées de même vocation
- les ouvrages techniques et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les réseaux d'intérêt public et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone, et que sa surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 150 m² ni 50 % de la surface hors oeuvre nette de la construction à usage d'activité développée sur le terrain
- les constructions à usage d'équipement collectif
- les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit supérieure à 50 m²
- les constructions à usage de stationnement et les aires de stationnement nécessaires aux installations et occupations autorisées dans la zone
- les entrepôts liés aux constructions et installations autorisées dans la zone

- l'aménagement et l'extension des constructions et installations classées agricoles existantes
- les affouillements et exhaussement du sol directement liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les articles AU 3 à AU 14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour les bâtiments leur hauteur ne dépassera pas 3,5 m au faitage.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire un acte notarié qui définit une servitude de passage, conformément à l'Art 689 du code civil. Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

3-1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes. Ainsi,

- le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur un rayon de 8 m de chaque côté de la voie d'accès ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %
- le nombre d'accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui qui est existant
- dans le cas d'une configuration dangereuse, l'accès à une route départementale ou communale pourra être refusé ou subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques visant à rendre satisfaisantes les conditions de sécurité.

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique (département ou commune) estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

3-2 VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui

concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique auront une emprise de 7 m sauf impossibilité technique et devront :

- le cas échéant, respecter les prescriptions définies, secteur par secteur, dans les orientations d'aménagement (traitement paysager de la voirie, configuration des cheminements piétons, etc...)
- comporter au moins un trottoir.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable s'il existe.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Toutefois, en AUa2, en l'absence de réseau sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement à condition toutefois que le dispositif retenu soit conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être raccordée au réseau quand ce dernier sera réalisé.

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'une étude particulière aux frais du pétitionnaire visant à analyser la compatibilité du rejet avec les réseaux et la future station d'épuration ou avec les exutoires naturels.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement régulé des eaux pluviales dans le réseau public correspondant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront évacuées dans l'unité foncière ou vers le réseau naturel le plus proche avec un dispositif d'évacuation adapté aux aménagements projetés et conforme à la législation et à la carte d'aptitude des sols. Elles ne devront en aucun cas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

L'évacuation des eaux de ruissellement devra par ailleurs, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement, de zones tampons, etc...

Dans tous les cas, le constructeur devra rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou réseaux naturels (infiltration, citernes, bacs de rétention ...)

4-3- ELECTRICITE, TELEPHONE, RESEAUX CABLES

Les réseaux moyenne et basse tension seront enterrés.

4-4- CITERNES ET RESERVOIRS

Ils seront enterrés, de préférence, ou dissimulés.

4-5- ANTENNES ET PARABOLES

Les installations collectives seront privilégiées.

4-6- AUTORISATIONS

Pour l'ensemble des réseaux, les autorisations de passage doivent être fournies par le pétitionnaire.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de recours à un assainissement autonome, la surface de terrain devra être conforme avec les besoins du dispositif.

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

6-1 - GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les ouvrages en saillies (tels que débordements de toiture, balcons et loggias), ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6-2 - IMPLANTATION

6-21 En AUa

Les constructions :

- doivent respecter le principe d'alignement sur la voie principale de desserte indiquée dans l'orientation d'aménagement
- peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des autres voies existantes ou à créer. En cas de retrait, ce dernier sera au moins égal à 2 mètres
- les piscines sont implantées systématiquement avec un retrait de 2 mètres.

6-22 En AUb

Les constructions s'implanteront avec un minimum de 5 mètres des voies à créer.

6-23 En AUx

Les constructions

- produisant des nuisances tant olfactives, qu'auditives s'implanteront dans la zone qui leur est réservée et indiquée comme telle dans l'orientation d'aménagement
- observeront un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies à créer.

6-24 Tous secteurs

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions fixées, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de la construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation.

Des règles différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ainsi que pour les locaux techniques (transformateurs, poubelles).

6-3 - IMPLANTATION DES CLOTURES

Lors de la création de clôtures, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Un recul minimum de 5 m pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, est imposé pour des raisons de sécurité (afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie) .

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-1 - GENERALITES

Les ouvrages en saillies (tels que débordements de toiture, balcons et loggias), ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

7-2 - IMPLANTATION**7-21 En AUa**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 2 mètres.

Les piscines observeront un retrait de 2 mètres des limites séparatives.

7-22 En AUb et AUx

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois en AUb, les annexes de moins de 20 m² peuvent s'implanter sur une limite séparative ou observer un retrait minimum de 3 mètres.

7-23 Tous secteurs

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions fixées, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de la construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation.

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

En Aux, une distance de 5 mètres entre deux constructions est imposée.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie hors œuvre brute de la construction édifiée sur le sol. Ainsi, seront comptés dans le calcul du CES la superficie qu'occupe la base du bâtiment mesurée au nu des murs extérieurs, ainsi que la superficie du sol couverte par les auvents, abris non fermés.

L'emprise au sol des annexes est limitée au tiers de la surface hors œuvre brute développée au sol du bâtiment principal.

La surface de l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser :

- en AUa1 et AUx 60 % de la surface du terrain d'assiette
- en AUa2 50 % de la surface du terrain d'assiette
- en AUb 40 % de la surface du terrain d'assiette.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc...

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas dépasser :

- **en AUa1**, deux étages droit en plus du rez-de-chaussée. L'aménagement des combles est autorisé
- **en AUb et AUa2**, un étage droit en plus du rez-de-chaussée. L'aménagement des combles est autorisé. La hauteur des annexes implantées en limite séparative ne peut dépasser 3 m au faitage
- **en AUx**, 10 mètres au faitage (le terrain naturel sert de point de référence bas).

Tous secteurs : la hauteur des annexes sera toujours inférieure au bâtiment principal.

En AUx

La hauteur n'est pas limitée pour les bâtiments agricoles ou d'intérêt général.

L'aménagement et l'extension mesurée sans surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle édictée ci-dessus sont admis.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

AU11-1 SECTEURS AUa et AUb

Les règles sont celles de la zone urbaine correspondante, soit UA pour AUa et UB pour AUb.

AU11-2 REGLES PARTICULIERES AU SECTEUR AUX

Pour les constructions à usage d'habitation, les règles sont identiques à la zone limitrophe UA. Pour les constructions à usage autre que l'habitation, est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme. Il est en outre exigé le respect des règles suivantes :

1- ASPECT GÉNÉRAL

- les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle : sont notamment exclues les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...
- les matériaux des façades privilégieront les maçonneries enduites et ne devront présenter aucun caractère de brillance trop prononcée
- la teinte des façades sera discrète et le blanc pur est interdit.

2 - TOITURES

- Seules sont admises les toitures présentant 2 pans ; les toitures terrasses sont interdites
- la pente des toitures doit être de 20% minimum
- les couvertures des toitures du bâtiment principal et des annexes (annexes de moins de 10 m² comprises) devront être réalisées dans la tonalité des toitures de la commune (tons gris, marron foncé, rouge vieilli ou rouge nuancé)
- les façades sont parallèles ou perpendiculaires aux voies à créer.

3 - CLOTURES

- Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murets de faible hauteur (en principe 0.40 mètres) surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple, doublés de haies vives, le tout dans la limite de 1.60 mètres de hauteur sur rue et 2 mètres sur propriétés riveraines
- des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte, qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil

de clientèle.

Il sera en outre exigé pour :

- les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement dont une peut être couverte
- l'artisanat : 1 place pour 50 m² de SHON
- le commerce : 1 place pour 25 m² de surface de vente
- les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle
- les hôtels : 1 place pour 1 chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants ces 2 chiffres ne sont pas cumulatifs.

Des dispositions autres sont tolérées, sous réserve d'une étude spécifique.

Pour les autres cas et les établissements d'activités ouverts au public, les salles de spectacle et de réunions, les établissements d'enseignement, et pour les extensions desdits équipements : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite. Cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, le constructeur peut : réaliser les places manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale, et que lesdites places soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 PROTECTION DES ESPACES VERTS OU PLANTES EXISTANTS

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, figurant comme tel au document graphique, les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation ; les demandes de défrichement sont irrecevables.

13-2 OBLIGATIONS DE PLANTER

En AUa et AUb

- Un minimum de 20 % des espaces libres devront être aménagés sous forme d'aires de jeux et d'espaces verts
- les constructions seront accompagnées de plantations d'arbres ou d'arbustes de façon à favoriser leur intégration.

En AUx

- Les espaces libres de toute construction seront traités en espaces verts engazonnés et plantés
- en limite de la zone UA et le long de la départementale un masque végétal sera planté
- les espaces de stockage et les installations techniques de type citernes devront être impérativement dissimulés par des plantations.

Tous secteurs

- Les aires de stationnement seront plantées à raison de 2 arbres pour 4 places de stationnement
- en bordure des voies nouvelles, des alignements d'arbres seront créés

- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc...)
- il sera procédé à un regroupement des boîtes aux lettres et des conteneurs poubelles.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En AUa1 : 0.30

En AUa2 : 0.30

En AUb : 0.25

En AUx, le COS n'est pas réglementé. Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation admises en AU2, la SHON maximale autorisée est de 100m².

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU dites « strictes »

Zones correspondant à des secteurs à caractère naturel de la commune réservées à une urbanisation future.

Elles devront faire l'objet d'une étude d'ensemble définissant le programme, les conditions d'insertion dans le site et les modalités de financement des équipements publics engendrés par l'opération. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

PERMIS DE DEMOLIR

La démolition du petit patrimoine (four, croix) et bâtiments, identifiés au plan de zonage peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol non mentionnées en AU 2 sont interdites.

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

Sont admis dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLES AU 3 à AU 14

Sans objet.