

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Comme le définit l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone AU est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

La définition du caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire.

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

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Sont interdites :

- 1.1.** Les constructions et installations dont l'implantation est incompatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- 1.2.** Les constructions à usage d'entrepôts.
- 1.3.** Les constructions à usage agricole.
- 1.4.** Le stationnement de caravane.
- 1.5.** Les habitations légères de loisirs, les habitations mobiles et les terrains affectés spécialement à cet usage dénommés parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6.** L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.7.** Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable.
- 1.8.** Les lotissements à usage d'activités.
- 1.9.** Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vie urbaine.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**pièce 2.2 du dossier de PLU**). Elle ne pourra être réalisée que sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de la zone à urbaniser sauf disposition contraire explicitée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette contrainte ne concerne pas les extensions de constructions existantes, et la création de leurs annexes.

Pour toute opération de construction comportant au moins dix logements, il sera exigé un minimum de 20% de logements sociaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit proposer un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chaussées des voies de desserte si la circulation est organisée en double sens primaire et secondaire devront avoir une largeur totale d'au moins 9.50 mètres comprenant une voie de 5.50 m et deux piétonniers de 2.00 mètres.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront imposés en fonction de leurs usages.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtement routier seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë, et/ou ultérieure, ou pour permettre le raccordement de deux voies.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies. Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage.

4.1 Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la Loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public. Dans ce cas, l'aptitude du sol à recevoir cet assainissement autonome devra être suffisante en fonction des caractéristiques hydrogéologiques, de la superficie et la configuration des terrains.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale dans le cas d'un raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Dans le cas de la réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

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

En l'absence de prescriptions particulières inscrites aux orientations particulières, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales
- 5 mètres de l'alignement des voies communales ou de l'emprise des chemins ruraux
- 3 mètres de l'emprise des emplacements réservés

- 3 mètres de l'emprise des autres voies

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les piscines (les bassins) qui devront respecter un recul obligatoire de 1.5 mètres minimum par rapport à toute emprise bordant l'assiette du projet ;
- En cas d'impossibilité technique ;
- En marge des RN 124 et RD 9 et 634 où aucune construction ne pourra être réalisée dans la limite inconstructible déterminée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A l'exception de la construction de logements sociaux qui pourront être implantés sur une limite séparative, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être implantées à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Tout bâtiment devra être en recul de 10 mètres des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau, des fossés collecteurs du pluvial.

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

Non règlementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder deux niveaux ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère sauf dans le cas où préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt de l'environnement architectural, paysager et patrimonial.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Tous les types de toiture sont admis sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie. Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Places de stationnement pour voitures :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement).

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Les emplacements à prévoir sont :

Constructions à usage d'habitation (garage ou place de stationnement) :

- 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
- 2 places par logement de 50 à 150 m² de surface de plancher
- 3 places par logement de plus de 150 m² de surface de plancher

Bureaux : 1 place par 12 m² de surface de plancher

Commerces : 1 place par 40 m² de surface de vente

Constructions à usage d'hébergement touristique y compris les hôtels : 1 place par logement ou par emplacement / chambre

Restaurants : 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Ateliers artisanaux, établissements industriels et entrepôts : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

Établissements d'enseignement :

- 1 place par classe du 1^{er} degré
- 2 places par classe du 2^{ème} degré
- 1 m² de stationnement, réservés aux 2 roues par 10 m² de classe

Établissements de santé : 1 place par tranche de cinq lits.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Places de stationnement pour vélos :

1. Habitat collectif

Il est exigé : des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.

2. Bureaux

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination de bureau.

3. Autres destinations

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher.

ARTICLE AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Au moins 50% des espaces libres devront être plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS applicable est fixé à 0.40.