

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, dans le cadre d'un respect des Orientations d'Aménagement.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.
- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises seulement dans la zone 1AU que si elles respectent les Orientations d'Aménagement puis les conditions suivantes :

- qu'elles soient autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à rendre des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,

Les constructions à usage d'artisanat sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Toutes les constructions, installations ou aménagements doivent préserver un passage de 6 mètres de part et d'autres des fossés.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- les impasses doivent permettre le demi-tour des véhicules,
- l'emprise minimale est fixée à 5 mètres.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise minimale est fixée à 8 mètres.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Dès sa réalisation, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Autres réseaux :

Les lotissements et ensembles d'habitations doivent être dotés d'éclairage public, de réseau électrique, basse tension et télécommunications enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE 1 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,

ARTICLE 1 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 3 mètres.

ARTICLE 1 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6,5 mètres.

ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL

Les abris de jardins ne doivent pas dépasser 20 m² de SHON.

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout de la toiture depuis le sol naturel.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des dépassements peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant, notamment dans le cadre de production d'énergies renouvelables (énergie solaire, toitures végétalisées...).

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Façades

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ou harmonie.

La teinte de matériaux de façade doit s'inspirer de celle des matériaux traditionnels. Les enduits blanc ou de teinte claire (blanc cassé) sont interdits.

Les enduits teintés doivent l'être dans la masse et dans des tons naturels excluant le ciment brut non traité.

L'emploi de bardage métallique est interdit sur les bâtiments d'habitations et toléré pour les autres constructions sous réserves d'une bonne intégration dans l'environnement immédiat.

Les coffres des volets roulants doivent être intégrés à la construction.

Toitures

Les toitures doivent présenter au moins deux pans et une pente équivalentes aux toitures environnantes.

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise naturelle ou de la tuile vieillie en harmonie avec les couleurs environnantes. Les toitures en verre ou matériaux transparents sont admises pour les vérandas et verrières.

Les toitures en tôles non teintées sont interdites.

Clôtures sur rue

Les clôtures en plaque béton sont interdites.

Les murs de clôtures sur rue doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions. Leur hauteur totale doit être inférieure à 1,6 mètres, celle des murs bahut à 0,8. La hauteur des portails ajourés et de leurs piliers de soutènement peut être portée à 2 mètres.

Les coffrets de branchement des différents réseaux doivent être intégrés dans la clôture.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des dérogations peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant, notamment dans le cadre de production d'énergies renouvelables (énergie solaire, toitures végétalisées...).

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé, au minimum, deux places de stationnement par logement en plus du garage et une place visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements en cas d'opération d'habitat groupé.

Il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les clôtures transparentes doivent être doublées d'une haie vive.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent réserver 10% de la surface totale du terrain pour l'aménagement d'un espace vert.

Les parkings doivent recevoir un aménagement végétal sur 15% minimum de leur superficie ou être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.

ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS.)

N'est pas réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU Y

Caractère de la zone :

Il s'agit d'un secteur à caractère naturel non ou insuffisamment équipé destiné à accueillir de nouvelles activités.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, dans le cadre d'un respect des Orientations d'Aménagement.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.
- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

ARTICLE 1AU Y 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage agricole,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU Y 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les Orientations d'Aménagement puis les conditions suivantes :

- qu'elles soient autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à rendre des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont admises à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont admises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens, et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones U et AU limitrophes.

Tous travaux, installations et constructions sont admis à condition d'être nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE 1AUY 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- l'emprise minimale est fixée à 4 mètres.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise minimale est fixée à 10 mètres.

ARTICLE 1AUY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques conformes aux normes en vigueur permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Dès sa réalisation, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 1AUY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales et 5 mètres par rapport aux autres voies.

Une distance supplémentaire peut être imposé en raison des conditions de sécurité.

Dans les emprises linéaires du chemin de fer, et compte-tenu du faible espace disponible entre la voie et la limite parcellaire, est autorisée l'implantation des installations et constructions susnommées, soit en limite du domaine du chemin de fer, soit en retrait, mais dans cette hypothèse sans fixation de distance afin de satisfaire aux contraintes techniques du chemin de fer.

ARTICLE 1AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une distance supplémentaire peut être imposé en raison des conditions de sécurité.

ARTICLE 1AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent s'implanter à une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUY 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout de la toiture depuis le sol naturel.

ARTICLE 1AUY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Sont interdits :

