

**TITRE III -  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**



# CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

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

**Les zones 1 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 la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- 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 de loisirs et d'habitations légères de loisirs.
- Les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à 1 mètre
- La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

## ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 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 précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement. Elles doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du présent PLU.
- Dans ce cadre, seules les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant au minimum 5 lots sont autorisées. Des exceptions pourront éventuellement être autorisées pour l'urbanisation de terrains constituant des reliquats d'un secteur AU suite à l'aménagement partiel de ce secteur et dont l'emprise ne permettrait pas de satisfaire à cette exigence.
- Les constructions ou installations d'intérêt général
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification d'annexes sous réserve que :
  - ces opérations soient situées sur la même unité foncière que les constructions préexistantes

- cela ne compromette pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
  - L'emprise au sol totale de l'extension et des dépendances n'excède pas, au total, 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U.
- L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) 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.
  - Pour les opérations de plus 10 logements ou 10 lots, il est exigé dans l'emprise de l'unité foncière de l'opération, la réalisation d'un pourcentage de 20% de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements aidés.

### **ARTICLE 1 AU 3 - VOIRIE ET ACCES**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond(s) voisin(s) (entériné par un acte authentique ou obtenu conformément aux dispositions du code civil).

#### **Ces voies ou accès doivent :**

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères ... ;

#### **Toute voie nouvelle ou accès nouveau doit en outre :**

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- être conçu, lorsqu'il dessert plus de 5 logements, pour permettre la circulation de tout type de véhicule ;
- être conçu pour s'intégrer au maillage viaire environnant
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **Dans certains cas, un accès unique sera exigé :**

- En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité.
- Les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### **Certaines règles sont à respecter dans les cas de voies ou accès en impasse :**

- Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès et voiries à créer desservant plus de 5 logements doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant et être conçus de manière à désenclaver les parcelles arrières. Les caractéristiques de ces aires de manœuvre devront être validées par les services gestionnaires.
- Par ailleurs, les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 20 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

#### **Classement des voiries :**

Pour leur classement dans le domaine public communal, les voies à créer, tant publiques que privées, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Les voies privées ne pourront être intégrées dans le domaine public ou privé de la commune qu'après décision du Conseil Municipal, et si elles justifient d'un intérêt public.

## **ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - 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.

### **II - Electricité et téléphone**

Les coffrets techniques individuels seront implantés sur la limite privative ouvrant sur la voie, ou intégrés à la clôture lorsqu'elle existe.

Dans les opérations à créer, les réseaux E.D.F., et de Télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage

### **III - Assainissement**

#### ***g) Eaux usées***

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### ***h) Eaux pluviales***

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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### ***i) Norme d'imperméabilisation et de rétention des eaux pluviales***

-Le coefficient d'imperméabilisation maximum en zones urbanisées est de :

- 0.50 pour les maisons individuelles
- 0.80 pour les immeubles collectifs, l'habitat intermédiaire ou l'habitat groupé

## **ARTICLE 1 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

## **ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum d'au moins de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les équipements publics d'infrastructures pourront être implantés en limite de voie ou en retrait.

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.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kv)

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

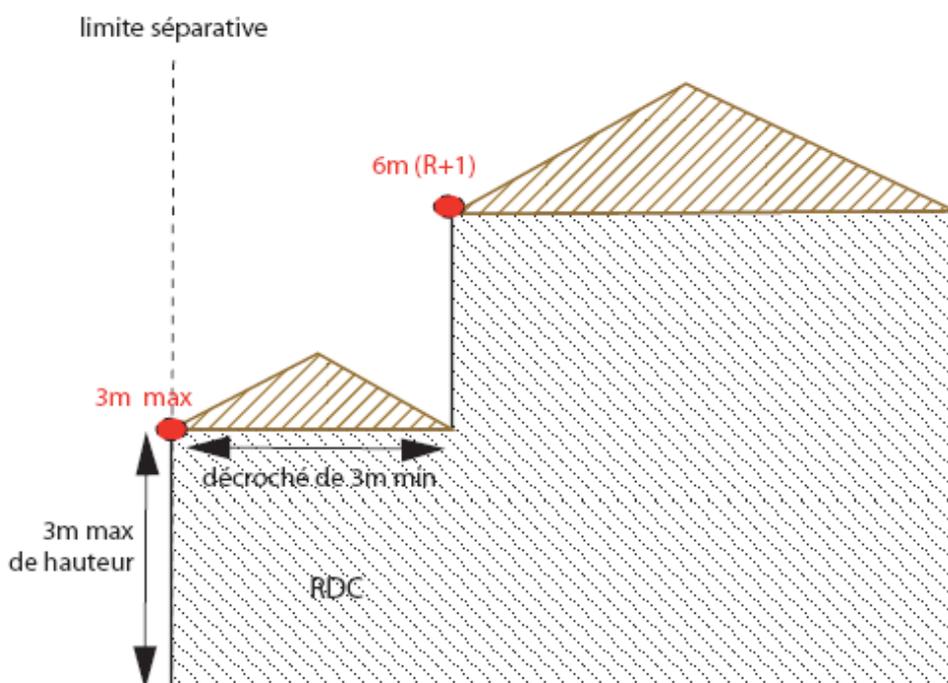
Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de 1,50 mètre au minimum par rapport à ces limites sauf pour les façades ou pignons comportant des ouvertures qui devront respecter une distance de 2 mètres.

Pour les parcelles dont la largeur de façade sur voie est supérieure à 10 mètres, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

En cas de présence d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales en limite séparative, la construction devra être implantée au minimum en limite de ce fossé.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces dispositions s'appliquent à chaque lot.

Les nouvelles constructions implantées en limite séparative devront respecter un principe de décroché de 3 mètres de largeur au-delà d'une hauteur bâtie limitée à 3 mètres maximum en limite séparative. Ce principe est illustré par le schéma suivant :



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kv)

### ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

## ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

## ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout (R+1).

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées si elles sont motivées par des considérations environnementales dans le respect des dispositions de l'article 1AU11, et cela, sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

La hauteur maximale des constructions ou installations à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée. C'est notamment le cas des ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50kv).

## ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1AU 2 du présent chapitre peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et 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.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

En cas de co-visibilité avec des constructions anciennes existantes, les constructions nouvelles devront mettre en œuvre toutes les dispositions architecturales utiles à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement

En cas de covisibilité avec des espaces naturels, des écrans végétaux ou des bosquets judicieusement plantés devront être réalisés.

### **Façades :**

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes. Pour être autorisées, les annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps.

Sont interdits pour les annexes : aggloméré non enduit, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade, l'emploi de matériaux de récupération, tôle.

### **Toitures :**

Les toitures seront recouvertes de tuiles de pays ou d'aspect similaire. La pente maximale des toitures ne devra pas dépasser 40%

Les toitures terrasses sont autorisées.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées). Les châssis, s'il y en a, doivent être encastrés.

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

#### **Les locaux et équipements techniques :**

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques (tels que les locaux poubelles et autres) seront intégrés au bâti principal.

Les transformateurs et/ou ouvrages techniques de fonctionnement des réseaux doivent être intégrés de manière à réduire voire à supprimer leur impact sur le paysage.

#### **Clôtures :**

La hauteur maximale autorisée :

- est de 1.80 mètres pour les clôtures en limite séparative.
- est de 1,50 mètre en bordure d'emprise publique.
- est de 2 mètres pour les portails.

#### **Composition des clôtures :**

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs en pierres, doivent être conservées et entretenues. En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être traitées sobrement en harmonie avec le bâti et les clôtures environnantes et sans porter atteinte au caractère des lieux.

#### ***1 - En limite d'emprise publique, sont autorisés uniquement les dispositifs de clôture suivants:***

Les murs en pierre et/ou avec grille  
 Les murs et parpaing enduits.  
 Les haies végétales, éventuellement doublées d'un grillage

#### ***2 - En limite séparative, sont interdits :***

Les plaques de béton moulé, ajourées ou non,  
 Les tôles ajourées ou non,  
 Les parpaings apparents,  
 Les toiles ou films plastiques aérés ou non.  
 Les brandes de plus de 1,20 mètre de hauteur.

Les autres types de dispositif sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager

#### ***3 - Les portails***

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle il s'intègre.

#### **Panneaux solaires :**

L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est autorisée.

## **ARTICLE 1 AU 12 - REALISATION 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. A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

**ARTICLE 1 AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. 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 talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Dans toute opération d'aménagement d'ensemble, les espaces paysagers communs doivent participer à la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront :
  - être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront :
  - être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,
  - intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.
- Les espaces verts identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront conserver leur vocation.

**ARTICLE 1 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.

**ARTICLE 1 AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE 1 AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions sur le réseau de fibre optique.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



## **CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU**

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

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend le secteur :

- **2AUz** : destiné à l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

### **ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

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

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

### **ARTICLE 2 AU 3 - VOIRIE ET ACCES**

Sans objet.

### **ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE 2 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

### **ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les extensions autorisées à l'article 2 AU 2 ne peuvent excéder la hauteur au plan vertical, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur maximale des constructions ou installations à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée. C'est notamment le cas des ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kv).

**ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE 2 AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet