

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU et secteurs AU*, AUzp et AUzp*

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'urbanisation future, mais qui ne pourra être urbanisée qu'après une modification du P.L.U..

La zone AU est destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme, en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa ; elle est subordonnée à la modification ou à la révision du P.L.U. après élaboration d'un plan et d'un programme d'aménagement et la réalisation des équipements en distribution des réseaux et en assainissement collectif.

Elle est inscrite en partie dans le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ; des prescriptions particulières sont portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe), notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.

Elle comprend :

- *des secteurs AUzp compris dans le périmètre de la ZPPAUP*
- *des secteurs AU* AUzp et AUzp* pour lesquels il n'est pas prévu d'assainissement collectif.*

Rappel :

Par délibération du Conseil Municipal du 30 novembre 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés soumis au régime forestier.

ARTICLE AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

En l'absence d'ouverture à l'urbanisation, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
 - o habitation,
 - o hébergement hôtelier
 - o bureaux
 - o commerce
 - o artisanat
 - o industrie
 - o exploitation agricole ou forestière
 - o fonction d'entrepôt
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les discothèques



ZONE AU

En outre dans les secteurs AUzp et AUzp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf :

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m².
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

ARTICLE AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et sa cohérence d'ensemble, et si le niveau des équipements en fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée le permet :

1. Le changement de destination des bâtiments existants,
2. L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 50% de leur Surface de Plancher,
3. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que leur implantation n'est pas susceptible d'empêcher l'urbanisation cohérente de la zone.

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

I – ACCES :

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.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

II – VOIRIE :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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 constructions et aménagement doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination.

Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être justifiées par l'impossibilité technique de réaliser un circuit en boucle ou de rue à rue ; elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque les plans d'organisation des zones présentent des indications d'accès, leur réalisation s'impose de la manière suivante :

- Flèches d'accès-sortie (flèches portées en rouge au plan) : la desserte de l'ensemble de la zone ou du secteur doit se faire sous la forme d'un circuit raccordant les flèches entre

ZONE AU



elles ; la position des points d'entrées-sorties est donnée à titre indicatif et peut être l'objet d'adaptions sur le tronçon de voie concerné au plan,

- Les voirie imposées (tracées en tiretés orange au plan) : leur emprise et leur disposition sont imposées ; une marge d'adaptation du tracé peut être admis sur 10,00m au maximum, sous réserve de ne pas compromettre des raccordements concernant des unités foncières riveraines.
- Les emplacements réservés pour voies nouvelles : leur tracé est imposé si l'acquisition est effectuée par voie de préemption ; dans le cas contraire, les mêmes dispositions que les voies imposées tracées en tiretés orange s'appliquent.

ARTICLE AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I – EAU :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau , l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

II – ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES :

L'assainissement individuel est admis.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément aux règles en vigueur et aux prescriptions édictées par l'organisme compétent.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, lacs ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

1 - En bordure des Routes Départementales les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe des voies, sauf :

- le long de la RD 922 où les constructions doivent être édifiées à au moins 25 m de l'axe de la voie, hors agglomération
- en cas ligne de recul obligatoire portée au plan

2 – A l'intérieur des parties agglomérées, telles que déterminées et matérialisées en application du Code de la Route et en bordure des autres voies, les constructions doivent être édifiées en respectant :

- un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies d'une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m.
- une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies d'une largeur de plateforme inférieure à 8 m.

3 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 2 sont possibles :

- lorsque la construction s'intègre dans un projet de groupement d'habitation ou de lotissement.
- lorsque la construction jouxte une construction existante et en bon état, dans ce cas l'implantation sur le même alignement que la construction existante peut être autorisée.

ZONE AU



ARTICLE AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives aboutissant sur les voies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m)

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas sur les voies, devra respecter la règle H/2 minimum 3 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative arrière est autorisée pour des constructions n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout, mesure prise à partir du niveau naturel du fonds voisin considéré.

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

Sans objet.

ARTICLE AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux soit R+ 1.

ARTICLE AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux comptables avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

1 – TOITURES :

Le matériau utilisé sera de la teinte ardoisée. La pente de la toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions annexes.

En outre dans les secteurs AUzp et AUzp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

2 – APPAREILS DE MURS ET ENDUITS :

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

La couleur sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère bâtiment.

ZONE AU



Le blanc pur et le gris ciment sont interdits.

En outre dans les secteurs AUzp et AUzp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

3 – MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES :

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète.

En outre dans les secteurs AUzp et AUzp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

4– CLOTURES :

Les clôtures, si elles sont prévues, ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1.40 m sur rue et à 1.80 m sur les autres limites séparatives.

En outre dans les secteurs AUzp et AUzp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

5 – ESPACES LIBRES

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (de ronds alignés pour les arbres alignés ou de liseré vert pour les haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- l'emprise mentionnée doit être maintenue ou reconstituée en espaces verts, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).

En outre dans les secteurs AUzp et AUzp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

ARTICLE AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE AU 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

A l'intérieur des espaces verts à protégés figurés au plan par une trame à petits ronds, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :



- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).

Des plantations peuvent être imposées pour la réalisation des parcs de stationnement à l'air libre ; les parkings publics ou privés d'une capacité supérieure à 10 places devront être composés avec la plantation au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places, répartie sur l'aire de stationnement, sauf impossibilité technique (parking sur terrasse bâtie).

ARTICLE AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet.



ZONE AU