

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipée, d'urbanisation future, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU peut se faire aux conditions fixées par le règlement et le document d'orientations d'aménagement, en cours ou après réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone (voirie et réseaux divers notamment).

SECTION I

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sols suivantes :

1. Les établissements industriels ou entrepôts commerciaux.
2. Les bâtiments d'exploitation agricole dans le cadre d'exploitations nouvelles.
3. Les terrains de camping ou de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
5. Les travaux, installations et aménagements et définis par le code de l'urbanisme concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
6. Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les conteneurs de récupération de verre, plastique papier...
7. Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération.
8. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, hormis les parkings souterrains et ceux liés aux constructions.
9. Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat.
10. La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

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

Les occupations et utilisations du sol peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec le PADD :

1. Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) à condition :

a) qu'elles portent sur un nombre minimum de 6 lots ou 6 logements.

b) qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.

c) que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.

2. À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 1, ne sont admis que :

a) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

b) les constructions à usage de bureaux,

c) les constructions à usage de commerces,

d) les constructions à usage hôtelier et de restaurant,

e) les constructions à usage d'équipements collectifs, publics ou privés,

f) les aires de jeux et sports ouverts au public,

g) les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant,

h) les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

i) les aires de stationnement ouvertes au public.

3. Au sein des secteurs délimités au document graphique, en application de l'article L.123-1/16° du Code de l'Urbanisme, doivent être affectés à la catégorie « logements sociaux » au sens de l'article 55 de la loi SRU :

- un minimum de 100% des programmes de logements en SMS01

- 80% des programmes de logements en SMS02.

4. L'aménagement et l'extension des constructions existantes.

5. La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants ne respectant pas les règles du présent zonage, sous réserve d'appliquer les articles AU 3 à AU 13, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder 70 m de longueur depuis la voie publique.

Les accès devront respecter les normes du service départemental d'incendie et de secours et notamment dans le cas d'un accès de plus de 60m desservant plusieurs logements, sa largeur devra être au minimum de 5m et une raquette permettant le demi-tour des engins de lutte contre l'incendie devra être prévue.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer auront au minimum 10 m d'emprise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre minimum de 1,5m ; toute piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 3m.

ARTICLE AU 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En cas d'insuffisance du réseau collectif, la mise en place d'un assainissement autonome devra tenir compte des caractéristiques techniques du schéma directeur d'assainissement.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées sur l'unité foncière, et selon un dispositif adapté à l'opération, au terrain et à la nature du sol. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire. Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil devront être respectées.

Dans le cas de la nécessité de réaliser un bassin de rétention, les espaces de rétention à ciel ouvert devront être clôturés avec des grillages rigides d'une hauteur minimale de 2 mètres, et devront faire l'objet d'un projet de plantations visant à intégrer au mieux le projet dans son environnement.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions devront respecter un recul minimal :

- De 25 m pour les habitations par rapport à l'axe de la voie et de 20 m pour les autres constructions, le long des RD 109 et 214.
- De 5 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U sans changement de destination ni création d'habitation, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant,
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU

1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions seront implantées :

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie, sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement. Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à 3 m.
- Soit en ordre semi continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement; la distance à l'autre limite séparative respectant un recul minimum de 3 m. Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à 3 m.
- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 m par rapport à ces limites.

2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 m.

3. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m 50 au faîtage.
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- Pour équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges des cours d'eaux indiqués sur les plans des servitudes d'utilité publique annexés au PLU, ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

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

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES

- pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Aucune distance particulière n'est demandée en ce qui concerne les piscines.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 6 m 50, mesurée à l'égout du toit, 9 m, mesurée au faîtage ou 6,5m mesurée à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse.

- Pour les immeubles collectifs : 9 m, mesurée à l'égout du toit, 12 m, mesurée au faîtage ou 9 m mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur des annexes séparées ne peut excéder 3 m 50 au faîtage.

3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant, et ce en tout point.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, 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.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile

Nonobstant les dispositions précédentes, les toitures-terrasses ou végétalisées sont autorisées.

3. TOUTEFOIS

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux.

4. CLOTURES

• La clôture sur voies et emprises publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles ci peut être constituée :

- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m au dessus du sol naturel.
- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisé à l'identique.

Le portail fermant l'accès automobile au terrain sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les clôtures seront légères et facilement démontables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements à usage collectif public.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. NORMES

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place de stationnement au minimum par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : deux places de stationnement au moins par logement.
- Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires, égal au moins à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements doivent être banalisés et affectés à l'usage public. Dans ce cas, les emplacements supplémentaires devront obligatoirement être réalisés sur le terrain d'assiette du projet.

b) Pour toute autre construction

Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré proportionnellement à l'effectif admis dans l'établissement. Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m ² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) : sans objet. - Au-delà de 50 m ² de S.H.O.N. : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements d'enseignement	Au moins deux places de stationnement par classe
Établissements de santé	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m ² de surface de salle de restaurant.

- Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.
- La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées aux alinéas ci-dessus.

c) Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

Pour les opérations de construction de logements locatifs financées avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquelles il sera demandé une aire de stationnement par logement.

2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,30 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

3. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES NON MOTORISES

Des locaux fermés et sécurisés, pour le stationnement des deux-roues non motorisés, devront être réalisés sur le terrain d'assiette du projet, pour toute opération de logements collectifs, à raison d'un minimum de 1 place par logement.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. PRINCIPE GENERAL

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés et plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les aires de stockage et les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.