

Chapitre 1 **ZONE 1AU (zone à urbaniser à court terme)**

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU regroupe les zones du village destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court terme.

Elle comporte :

- **1 secteur 1AUh** : Il s'agit d'un secteur à vocation dominante d'habitat résidentiel, dans lequel peuvent toutefois être admis les activités artisanales et tertiaires, les commerces, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat.

Les réseaux à la périphérie de la zone étant suffisants, son ouverture à l'urbanisation est donc effective dès l'approbation du PLU. L'urbanisation des différentes localisations de la zone est soumise au respect des orientations particulières d'aménagement complétant le PADD

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone ;
- 2- Les constructions et installations à usage d'habitation, d'artisanat, de commerce, de service, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage, sous réserve :
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente sur l'ensemble de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante ;
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération ;
 - de respecter les orientations d'aménagement (traitement paysager, principe de liaisons piétonnières et automobiles, etc.) ;
- 3- Les installations classées dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou qu'elles soient compatibles avec la présence de ceux-ci ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
 - Qu'elles soient intégrées dans l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone.
- 4- Les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public à condition de respecter les orientations d'aménagement ;
- 5- Les aires de stationnement sous condition d'être ouvertes au public.
- 6- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles.

Les opérations d'aménagement d'ensemble citées sont admises sous réserve que :

- la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
- l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques seront adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Les stationnements ou garages collectifs ou groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès au plus sur la voie publique.

Les accès aux garages, sur une largeur de 5 m à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, doivent avoir une pente ne dépassant pas 5%.

La continuité du maillage des voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage est à respecter.

ARTICLE 1AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau d'eau potable conforme aux normes de distribution, le terrain est inconstructible.

ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES

4.2 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

4.3 - L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.5 - Les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales. La récupération des eaux pluviales de toiture et de ruissellement est conseillée.

AUTRES RÉSEAUX

4.6 - Dans le cas de construction nouvelle et de changement de destination, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

4.7 - Le réseau d'éclairage public doit être enterré.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et extensions de constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer,
- soit en retrait si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, muret, bâtiment annexe, etc..., pouvant éventuellement être employés conjointement.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales ou en retrait ; en cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment à édifier. Il ne pourra être inférieur à 3m.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal, l'emprise au sol maximum autorisée est de 50%.

Pour les habitations et autres types de constructions, l'emprise au sol maximum autorisée est de 30% (constructions principales et annexes).

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique de bâtiments d'une emprise supérieure est autorisée.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux dispositifs techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux édifices de culte, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

2 – Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit.

Pour les habitations, la hauteur ne peut excéder 3 niveaux dont un niveau de combles (R+1+C).

La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2m à l'égout de toiture.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRISE EN COMPTE DE LA LOI PAYSAGE

ASPECT GÉNÉRAL

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux. Les constructions doivent être de formes géométriques simples.

Une attention particulière sera portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

-Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdite, à l'exception des constructions faisant l'objet d'une architecture contemporaine ou innovante de qualité.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel.

Pour les constructions repérées sur les documents graphiques comme " bâtiment remarquable identifié au titre de la Loi Paysage", se reporter à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

MATÉRIAUX ET COULEURS DES FAÇADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions et celles des dépendances et des annexes, accolées ou non à la construction principale.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Pour les constructions à usage agricole, l'utilisation de bardages métalliques est autorisée en façade, à condition qu'ils soient laqués en usine et de couleurs foncées de préférence (gris anthracite, vert sapin, rouge brique, bruns).

CLÔTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, lorsqu'elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

En limites de l'espace public, sont interdits l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...), l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de bardages métalliques peints ou non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que l'emploi de plaques et poteaux béton.

ARTICLE 1AU12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Définitions

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

Il est notamment exigé le respect des normes suivantes :

| | SHOB/ Norme imposée | Dispositions particulières |
|--|--|--|
| 1. Habitat | <80m ² de SHOB : 1 place > 80m ² et <120m ² de SHOB : 2 places > 120m ² de SHOB : 1 place par tranche de 60m ² . | Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme Dans le cas d'amélioration ou d'extension de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée à condition qu'il existe déjà au moins 1 place par logement présent sur la parcelle. |
| 2. Hébergement hôtelier | 1 place / 2 chambres | |
| 3. Bureaux | 1 place / 40m ² de SHOB | |
| 4. Commerces | ≤ 50m ² de surface de vente : pas de norme imposée > 50 m ² de surface de vente : 1 place/25m ² de surface de vente | Les établissements commerciaux et les garages doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients. |
| 5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations | 1 place/50m ² de SHOB | |
| 6. Entrepôts | 1 place/100m ² de SHOB | |
| 7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou | La surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants. | |

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences variées (voir liste des espèces recommandées en annexe).

Dans les ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés, de type espaces de jeux pour les enfants et espaces verts.

Les opérations groupées devront comprendre un minimum de 10% d'espaces verts et de jeux aménagés pour les enfants, dont 5% d'un seul tenant.

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et doivent être accompagnées de plantations arbustives et arborées d'essences locales.

Les cuves permettant de récupérer les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une réelle insertion paysagère, éventuellement par la plantation d'essences arbustives.

Les citernes de combustibles doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran. Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale ou des treillis de bois végétalisés lorsqu'elles sont visibles du domaine public.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Chapitre 2 **Zone 2AU (zone à urbaniser à long terme)**

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone à urbaniser pouvant accueillir équipements d'intérêt général et activités compatibles.

Cette zone, actuellement non équipée, est destinée à être urbanisée à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée à une procédure de révision simplifiée du PLU.