

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Caractère de la zone AU

La zone AU recouvre les espaces de la commune, pas ou partiellement équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent.

La zone AU pourra être ouverte effectivement à l'urbanisation après modification du PLU, (lorsque les ouvrages d'assainissement de la commune auront été mis à niveau).

La zone AU se décompose en 6 secteurs :

AU1, qui se destine à être ouverte à l'urbanisation en priorité et à accueillir de l'habitat dès la réalisation de la station d'épuration et des réseaux.

AU2, qui se destine, à terme, à accueillir principalement de l'habitat, des services et des activités. Elle recouvre un espace situé en accroche directe sur le cœur du village au tissu dense et qui, à ce titre, nécessite des règles de densité et de hauteurs adaptées.

AU3, AU4 et AU5 qui se destinent, à plus long terme, à accueillir principalement de l'habitat. Elle comprend des espaces de la commune en accroche sur des quartiers composés principalement d'habitat individuel de faible densité, qui appellent une certaine densification et une articulation les uns avec les autres.

ET

AUE, qui comprend un espace situé aux abords de la cave coopérative destiné, à terme, à accueillir principalement des activités économiques et qui, à ce titre, appellera un règlement adapté.

SECTION I

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

ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les sous-secteurs AU2, AU1, AU3, AU4, AU5 et AUe sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le sous-secteur AU2 :

Dans l'ensemble du sous-secteur AU2 sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles mentionnées à l'article AU-2 ci-après.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article AU-2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation autres que celles mentionnées à l'article AU-2 ci-après.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.

Dans les sous-secteurs AU1, AU3, AU4 et AU5 :

Dans les sous secteurs AU1, AU3, AU4 et AU5 sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article AU-2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.

Dans le sous-secteur AUE :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les installations de casse automobile y compris les dépôts de carcasses automobiles de moins de dix unités.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et valats sont en outre interdits :

- Les constructions nouvelles.
- Les remblais.
- Les clôtures en dur.

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

Dans l'ensemble de la zone AU sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le sous-secteur AU2 :

Dans l'ensemble du sous-secteur AU2 sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises sur la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation liées aux équipements publics ou concourant au

fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, ainsi que les installations de vinification et de conservation du vin.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PPR en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans les sous-secteur AU1, AU3, AU4 et AU5 :

Dans l'ensemble des sous-secteur AU1, AU3, AU4 et AU5 sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises sur la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation liées aux équipements publics ou concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, ainsi que les installations de vinification et de conservation du vin.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PPR en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Dans le sous-secteur AUE :

- Les constructions et activités destinées à l'hébergement hôtelier ou para-hôtelier et de restauration;
- Deux constructions destinées à l'habitation sous réserve d'être nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des activités présentes sur l'ensemble de la zone et dans la limite de 120 m² de surface de plancher par construction;
- Les constructions et activités destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'accueil d'activités d'intérêt collectif.
- Les constructions et activités destinées à l'artisanat.
- Les constructions et activités destinées à la vente directe en circuit court des produits du terroir local.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation à vocation économique ou d'équipement public.
- Les activités de bureau.
- Les activités de production, transformation, manutention.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PPR en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les nouveaux accès sur Route Départementale seront négociés avec le gestionnaire de voirie.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions autorisées doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions autorisées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

2.2) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur toute unité foncière devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif peut être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

La mise en place d'ouvrages de récupération des eaux de pluie (citernes) est conseillée.

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Sans objet

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Conditions de mesure**

Sauf dispositions particulières mentionnées dans le règlement, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au haut de l'acrotère de la construction pour les toitures plates.

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au haut de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximale

Tout mur de soutènement ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur totale.

Dans le secteur AU2 :

Toute construction ne peut excéder 9,00 mètres de hauteur.

Les clôtures ne peuvent pas excéder 2,00 mètres de hauteur totale.

Dans les secteurs AU1, AU3, AU4 et AU5 :

Toute construction ne peut excéder 6,50 mètres de hauteur.

Les clôtures ne peuvent pas excéder 1,80 mètres de hauteur totale.

Dans le sous-secteur AUE :

Toute construction ne peut excéder 10,00 mètres de hauteur.

Les clôtures ne peuvent pas excéder 1,80 mètres de hauteur totale.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

Implantation des constructions nouvelles

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente. Ainsi, sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux. La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

Matériaux et couleurs

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes. Tous les matériaux, à l'exception de la pierre, seront enduits. Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement. Le plus souvent, les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baies saillants sont festinés à être et à rester enduits. Les enduits seront d'aspect rustique. Ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (si possible un sable à granulométrie ni trop fine, ni trop homogène + chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique de dureté moyenne ; pas d'enduits plastiques ou à base de ciment), à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

Les toitures

En cas de toiture en tuiles, la pente des toitures se situera en général entre 20 et 40%.
Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions.

Ouvrages en saillies

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc...doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel. L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Les clôtures

Les clôtures doivent être discrètes et réalisées en harmonie avec la construction principale : de préférence réalisées avec un petit mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes et surmonté d'un barreaudage métallique en fer forgé ou doublé d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local. Une clôture peut également être totalement végétale. Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée de la clôture est de deux mètres. Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Pour les projets non expressément répertoriés ci-dessous, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur.

Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lors de la création d'aires de stationnement public, il serait souhaitable de prévoir des places de stationnement dotées d'un rechargement de véhicules électriques (article L 111-6-4 du code de l'urbanisme).

ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 25% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

En cas d'incompatibilité avec le projet, ils peuvent être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils doivent être remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être intégrés dans le paysage environnant.

Sauf contre-indication liée à la préservation du libre écoulement des eaux et au risque incendie, des haies végétales paysagères doivent être obligatoirement réalisées en limites d'unité foncière au contact des zones naturelles (N) ou agricoles (A).

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillage, devra être respecté et appliqué.

Dans le secteur AU5 :

Au moins 25% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

En cas d'incompatibilité avec le projet, ils peuvent être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils doivent être remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être intégrés dans le paysage environnant.

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillage, devra être respecté et appliqué.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à cette zone est fixé à :

Dans le secteur AU2 : 0,7

Dans les secteur AU1, AU3, AU4 et AU5 : 0,35

Dans le secteur AUE : non règlementé