

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU



CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les projets sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur, si elle existe.

La zone AU comprend trois secteurs :

- **Le secteur AUa ne pourra être urbanisé que sous forme d'opérations d'ensemble.**
- **Le secteur AUb est soumis à prescriptions particulières afin de ne pas compromettre les perspectives sur l'Abbaye-Ecole.**
- **Le secteur AU0 ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU**

RAPPELS

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 430.1.C du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites);*
- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes*

Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DIREN), et en l'absence d'étude hydraulique récente, les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que peuvent présenter les crues. Les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages, qui ne peuvent pas être implantés hors de ces secteurs ou qui peuvent y être admis, devront ne pas aggraver notablement les risques de dommages aux personnes, aux animaux et aux biens, et, si possible, favoriser le libre écoulement des eaux ou réduire les conséquences globales des crues.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Légende du tableau

I = interdites ; Sac = soumises à conditions (voir article 2)

Occupations et utilisations du sol	Secteurs AU/AUa /AUb	Secteur AU0
Les constructions à destination :		
d'habitation et leurs annexes	Sac	Sac
d'hôtellerie et leurs annexes	Sac	Sac
de commerce et leurs annexes	Sac	Sac
de bureaux ou services et leurs annexes	Sac	Sac
d'industrie et leurs annexes	I	I
d'artisanat et leurs annexes	Sac	Sac
d'entrepôts et leurs annexes	I	I
agricole et forestière et leurs annexes	I	I
de stationnement	I	I
d'équipement public et leurs annexes		
Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif	Sac	Sac
Les extensions et aménagements des constructions existantes		Sac
Les changements de destination	Sac	Sac
La reconstruction des constructions suite à un sinistre	Sac	Sac
Les installations classées	Sac	I
Les carrières	I	I
Le stationnement des caravanes isolées	I	I
Les Parcs Résidentiels de loisirs	I	I
Les terrains de camping	I	I
Les terrains de caravanage	I	I
Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public		I
Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités		I
Les garages collectifs de caravanes	I	I
Les exhaussements et affouillements de sol	I	I

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les occupations et utilisations du sol admises sont autorisées sous réserve que les différents réseaux nécessaires (voirie, eau, électricité et, le cas échéant assainissement) existent à la périphérie immédiate des terrains concernés avec des caractéristiques suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à implanter ;
- L'urbanisation se fera au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone. Les constructions autorisées devront respecter les principes de desserte et de raccordement définis dans les schémas d'aménagement de principe (voir Orientations spécifiques). Les constructions isolées ne sont autorisées que dans la mesure où leur implantation ne compromet pas l'aménagement global futur du secteur (enclavement notamment...) ;
- Dans le secteur AUa, l'urbanisation ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble ;
- Les constructions à usage d'activités en dehors de celles interdites à l'article AU1 ainsi que les extensions/aménagements d'activités existantes et les changements de destination à vocation d'activités, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- les changements de destination de constructions existantes sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères. Elles peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières si elles forment un point particulier et gênant dans le paysage (notamment les pylônes) ;
- La reconstruction suite à un sinistre peut être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;
- Dans le secteur AU0, les créations d'habitation ou d'activités ne sont autorisées que dans le cadre de l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de constructions existantes compatibles avec la vocation future de la zone ;

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagées et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

- 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 ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Sur les routes départementales classées en 1^{ère} et 2^{ème} catégorie (RD 85, RD 45, RD 151, RD 629), en dehors des zones actuellement urbanisées, une parcelle ne peut être déclarée constructible, le cas échéant, que dans la mesure où elle dispose d'un accès sur une autre voie que l'itinéraire protégé, le carrefour entre les deux voies étant correctement aménagé. L'urbanisation sera conditionnée par la réalisation d'un minimum d'accès aménagé suivant les règles de sécurité. Selon la nature de l'opération, la prise en charge des frais de cet aménagement pourra être imposée, en totalité ou en partie, au pétitionnaire, suivant les modalités définies par les articles L.332.6 et suivant du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones actuellement urbanisées, il sera recherché un regroupement des accès chaque fois que possible. Pour les opérations importantes, le pétitionnaire pourra se voir imposer la réalisation d'accès aménagés

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci devra être conçu pour être court-circuitable et raccordable au réseau public d'assainissement dès qu'il sera réalisé ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange peut être autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié ;

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

4 - Réseaux divers

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...).

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- La taille minimale des parcelles n'est pas réglementée pour les constructions raccordables au réseau public d'assainissement ;
- Pour les constructions non raccordables au réseau public d'assainissement, la taille minimale des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome dans les meilleures conditions possibles ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire notable ;

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

1 - **Toute construction** doit être implantée à une distance de l'axe d'au moins :

- 25m par rapport à l'axe de la RD 85 ;
- 15 m par rapport à l'axe des autres RD et à celui de la voie communale N°7 ;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies ;

3 - **Des implantations autres sont possibles** :

- Par rapport à la voirie interne de lotissements ;
- Pour les modifications de constructions existantes ;
- Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction ;
- Pour combler ou compléter un alignement existant.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur AUb, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30%

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée au sommet du bâtiment. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9m ;
- Dans le secteur AUb, la hauteur des constructions est limitée au rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 6m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m au faîtage ;

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Le matériau utilisé pour la toiture devra être similaire à la tuile canal ou romane. La pente de la toiture devra correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau de référence ;
- Les couleurs des enduits et des joints de façade doivent être compatibles avec le nuancier exposé en Mairie. Les produits de coloration doivent être incorporés à la masse ;
- L'emploi du bois en façade dans l'intégralité de la construction à usage d'habitat est interdit. Les annexes de moins de 20m₂ pourront être intégralement en bois à l'exception des toitures ;
- Les clôtures sur rue seront constituées soit par du végétal dont la hauteur totale ne pourra excéder 2m, soit par des clôtures ajourées, éventuellement doublée de végétaux, également limitées à 2m de hauteur, soit par des clôtures pleines dont la hauteur est limitée à 1,4m ;
- A condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Il est exigé 2 places de stationnement par lot ou logement hors des voies publiques. ;
- Pour les autres types de constructions, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser ;
- Pour les lotissements et groupes d'habitations, les aires de stationnement devront être adaptées à la taille de l'opération ;

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain ;
- Dans les lotissements et groupements d'habitations réalisés sur un terrain d'au moins 1 ha, 10 % au moins du terrain doivent être traités en 1 seul espace vert commun ;

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé