

CARACTERISTIQUES DES ZONES A URBANISER 1AU

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R.123-6. Elles ont été désignées zones 1AU. Les zones 1AU sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation mixte de centre bourg et de nouveaux secteurs d'habitation. Ces zones comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune **équipés à leur périphérie immédiate** et destinés à être urbanisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes requis.

Cette urbanisation devra respecter les conditions d'aménagement et d'équipement qui sont prévues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et par le règlement pour garantir la réalisation d'opérations ou d'aménagements d'ensembles cohérents.

Les zones 1AU comprennent les terrains naturels ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations groupées pour assurer le développement de l'urbanisation au nord et à l'ouest de la commune en continuité des espaces urbains.

Le secteur 1AUB₂, est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt..

Il correspond aux zones qualifiées d'urbanisées soumises à l'aléa feu de forêt faible au PPR. La constructibilité sous conditions est la règle générale, à l'exception de certains bâtiments ou installations sensibles

Le secteur **1AUa** correspond aux terrains naturels situés en périphérie immédiate du centre bourg et dont l'urbanisation devra participer à conforter sa présence au sein du territoire communal.

Dans les Zones 1AU, soumises aux schémas d'orientations particulières, les opérations d'habitat devront obligatoirement mettre en œuvre des principes de mixité sociale de l'habitat.

Le secteur 1AUa_{B3} est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt.

Il correspond aux zones soumises à l'aléa faible de feu de forêt au PPR.

La constructibilité est la règle générale, à l'exception de certaines installations classées.

Les secteurs **1AUB** correspondent aux terrains naturels situés en périphérie immédiate du centre bourg dans lesquels les opérations individuelles sont autorisées.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Sont interdites les constructions et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article 2, notamment :
- les bâtiments d'exploitations agricoles ou d'élevages,
 - les constructions et les lotissements à usage industriel,
 - les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, de mobil-homes et de camping-cars
 - les carrières, gravières ou sablières,
 - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2.
 - les installations classées non compatibles avec les conditions de l'article 2, notamment :
 - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération,
 - les installations d'élimination des déchets,
 - les constructions dont l'activité pourrait générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit) non réductibles.
- b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les dispositions applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.
Pour les secteurs, 1AUa B3, il conviendra de se reporter au secteur B3 du PPR
Pour les secteurs 1AUB2, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

a) règle générale

1. Conditions d'aménagement des zones 1AU:

Pour être admises, les opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation d'ensemble de la zone et la rendre plus onéreuse ; elles doivent être immédiatement raccordables aux divers réseaux ou prendre en charge les renforcements de réseaux nécessaires.

Les occupations du sol doivent être compatibles avec les schémas d'aménagements indiqués dans la pièce n° 5 « orientations particulières d'aménagement » lorsqu'elles en font l'objet.

Dans les zones 1AU, soumises aux orientations particulières d'aménagement, tout opérateur devra réaliser des logements locatifs conventionnés.

Les opérations d'habitat devront comporter au moins 5 logements.

2. Sont admis notamment, sous réserve de respecter les dispositions évoquées ci-avant :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics
- Les autres constructions, notamment les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement si :
 - elles présentent un caractère de service pour l'usager local,
 - elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,
 - le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.

3. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :

- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

4. Sont également admises l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les dispositions applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.

Pour les secteurs „1AUa B3, il conviendra de se reporter au secteur B3 du PPR

Pour les secteurs 1AU_{B2}, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, 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 possible à la circulation publique. En règle générale, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement de 5x5 au moins à partir de la limite de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre de stationnement d'un véhicule entre la rue et le portail.

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

Les accès sur la RD 145 devront être regroupés et implantés conformément aux schémas d'organisation.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doit respecter les principes structurants figurant sur le plan de zonage et est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale d'emprise : 8 m

Toutefois, les largeurs minimales de chaussée et d'emprise différentes peuvent être admises sous réserve d'avoir des caractéristiques adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

3 – Schémas de secteurs

Les principes de desserte des zones à urbaniser classées 1AU sont précisés par les schémas de secteurs figurés dans la pièce n° 5 « orientations particulières d'aménagement »

Des adaptations peuvent être admises selon la configuration définitive des opérations et des unités foncières concernées, à condition de retrouver toutefois les mêmes objectifs du parti d'aménagement définis par la municipalité, c'est à dire éviter l'enclavement d'autres terrains situés dans la zone à urbaniser et assurer un fonctionnement satisfaisant des services de collectes et de secours.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Tout lotissement doit disposer d'un point d'eau minimum, accessible en toutes circonstances aux engins d'incendie conformément à l'arrêté préfectoral du 25 avril 1985.

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols. Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

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

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Lorsque les eaux pluviales ne peuvent être absorbées par le terrain, elles doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Alors, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sur les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de constructions au sol comportant des rejets d'eaux usées est subordonnée à la faisabilité de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

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

1. Règle générale

Toute construction ou installation, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors au minimum de :

- . de 5 m de l'alignement de l'emprise des voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation,
- . de 10 m de l'alignement de l'emprise des voies départementales

Dans la zone **1AUa**, et afin de respecter le caractère de l'environnement bâti du centre bourg, cet alignement pourra être modifié afin de satisfaire les enjeux urbains liés à la spécificité de ce secteur (ouverture visuelle sur l'église, ...).

2. Cas particuliers

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise aux abords des voies communales et privées :

- a) aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme,
- b) pour respecter la végétation existante,
- c) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
- d) pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- e) pour les constructions sur les parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

ARTICLE 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives sous réserve que leur hauteur n'excède pas trois mètres au droit de ces limites et quatre mètres au faîtage .

b) Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limite séparative des parcelles, les constructions doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m.

c) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

- d) Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.
- e) les auvents à une pente pourront être implantés en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas deux mètres au droit de ces limites.

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

- a) Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m.
- b) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² et les piscines.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur maximum des constructions et nombre de niveaux

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 m au faîtage ou à l'acrotère et 6 m à l'égout. Le nombre de niveaux est limité à R+1.

Pour les équipements publics, dans la zone 1AUa, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère et 10 m à l'égout. Le nombre de niveau est limité à R+2.

ARTICLE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

— les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :

- les toitures seront au minimum à deux pentes,
- les pentes des toits seront comprises entre 28% et 33 %
- les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieillies mélangées,

- les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, ...).
 - Le bois ne sera accepté que si la mise en œuvre de ce matériau s'intègre dans l'environnement, afin d'éviter tout style architectural et patrimonial non adapté à la région (chalets, ..).
- les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux seront admises : dans ce cas, le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune".

Couleur

Les façades devront être en tons rompus, rosé, tons pierre calcaire, blanc cassé.

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,20 m, ou 0,60 m pouvant être surmontée d'un grillage ou clôture à claire voie limitant la hauteur totale à 1,50 m.
- clôture en haies : hauteur limitée à 1,50 m
- La hauteur des piliers ne pourra pas dépasser 1,50 m.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel de plus de 0,70 m de hauteur (clôtures...)

ARTICLE 12 – LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve
- à toute modification et à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 25 m² par véhicule. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour chaque construction, 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :

- 1 place par 40 m² de SHON avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égale à 40 m² de SHON

Pour les activités du type artisanal ou industriel :

- 1 place par tranche de 80 m² de SHON, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de SHON

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus 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 et être réalisées en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les 2 roues.

ARTICLE 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres devront conserver un caractère végétal.

Dans les zones 1AU, des espaces verts collectifs devront être prévus avec une superficie représentant au moins 5 % de la superficie totale de la zone. Ces espaces verts seront d'un seul tenant, ou au maximum répartis en deux îlots, réservés aux enfants ou aux piétons, plantés et aménagés (jeux pour enfants, bancs, jeux de boules, ...).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les zones 1AU et 1AUb, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,4.

Dans les zones 1AUa, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à :

- 0,50 pour les opérations d'habitat individuel
- 0,70 pour les opérations d'habitat mixte comportant de l'individuel groupé ou du collectif et pour les équipements collectifs.