

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

### Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Catégorie de zone à urbaniser retenue au Plan Local d'Urbanisme de la commune:

- Zone 1AU      Zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, à dominante d'habitat

## La Zone 1AU

---

### Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.
- La zone est concernée par des servitudes d'utilité publique (se reporter aux annexes du PLU).
- La zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. (se reporter au document des OAP du PLU).

### **Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols**

#### **Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

##### Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
  - liées à l'industrie
  - les nouveaux entrepôts de plus de 300m<sup>2</sup>.
- 2) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 3) Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant aux locaux industriels des administrations publiques et assimilés.
- 4) Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à :
  - des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
  - des nouvelles installations de pylônes radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 5) Les travaux, installations et aménagements suivants sont interdits :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°) et suivant les conditions définies à l'article 2.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 6) Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement.
- 7) Les constructions dans les espaces et terrains identifiés au plan à préserver en espaces verts au titre de l'article L151-23-2° (R151-43-6°),

## **Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

- 1) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à la totalité des règles appliquée à l'ensemble du projet.
- 2) Les constructions et installations à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisées à condition 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.
- 3) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition 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.
- 4) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 5) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisées à au moins une des conditions suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
  - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
  - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
- 6) Dans le cas d'extension de construction, et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.
- 7) Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

### ***1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :***

Non réglementé.

### ***1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :***

Non réglementé.

### ***1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations***

Non réglementé.

### ***1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs***

Non réglementé

## **Article 1.4. Mixité sociale**

Non réglementé.

---

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 2.1. Implantation des constructions**

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Le long de la rue du pressoir, les nouvelles constructions seront implantées à 3 mètres minimum du domaine public.

#### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3 mètres,
- Soit à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de reconstruction et/ou de reconstruction de constructions existantes, l'implantation des constructions peut être autorisée dans les conditions définies au 2.1.4.

#### **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus**

**Par rapport aux limites séparatives**, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

### **Article 2.2. Volumétrie**

#### **2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 70% de la surface de l'unité foncière.

#### **2.2.2. La hauteur des constructions**

- 1) La hauteur des constructions ne pourra excéder 11m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 2) Les nouvelles constructions à usage d'habitation, service, commerce, ne devront pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables.
- 3) Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée sera compris entre +0,40m et +1,50m par rapport au niveau de la voie qui dessert cette construction.
- 4) Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant les hauteurs ci-dessus, la hauteur de la construction n'excédera pas la hauteur de la construction existante.
- 5) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 6) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé. Le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

### **2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :**

Non réglementé.

## **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

### **2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article 2.2.2, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

### **2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

Les matériaux des constructions destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) doivent être enduits.

### **2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures**

Hormis les éléments techniques (conduits, fenêtres de toit, extracteurs, panneaux solaires ...), ainsi que dans le cas de toiture terrasse. Les couvertures auront l'aspect de tuiles vieillies ou d'ardoises.

### **2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

Clôtures en limite du domaine public :

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur plein et enduit d'une hauteur maximale de 2,50m;
- soit d'un muret enduit d'au moins 0,80m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2,50m;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive le tout d'une hauteur maximale de 2,50m et les plaques béton sont interdites.

Les clôtures et constructions existantes ne répondant pas aux principes ci-dessus pourront être agrandies et/ou reconstruites aux mêmes caractéristiques qu'à celles de l'existante.

### **2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

### **2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.**

Non réglementé.

## **Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **2.4.1. Coefficient de biotope**

Non réglementé.

**2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- 1) Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 3) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% de la superficie du terrain devront être traités en espace vert d'accompagnement.
- 4) Les aires de stationnement devront être plantées.

**2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Non réglementé.

**2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Non réglementé.

**2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Non réglementé.

**Article 2.5. Stationnement**

**2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
- 2) Il sera prévu au moins 2 places de stationnement par nouveau logement.
- 3) Dans le cas de changement de destination d'un local ou d'un bâtiment, pour sa transformation en habitation, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 4) Toutefois, pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement et elle sera disposée au droit de chacun des logements.
- 5) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, il est prévu au minimum 1 place ouverte au public par logement. Ces places de stationnement ouvertes au public devront être intégrées à l'opération et seront réalisées le long de la voirie.
- 6) Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de Surface de plancher.
- 7) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureau est de :
  - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m<sup>2</sup>.
  - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m<sup>2</sup> pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>.
- 8) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

**2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés**

Non réglementé.

**2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités**

Non réglementé.

## **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### Accès :

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
2. Hormis pour les constructions à vocation agri-viticole, les accès au chemin d'Association Foncière sont interdits.

##### Voirie :

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans le cas d'aménagement d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.
3. Le tracé et les caractéristiques des voies devront s'intégrer dans l'opération.

#### **3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

### **Article 3.2. Desserte par les réseaux**

#### **3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau public d'assainissement dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### **3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité**

Non réglementé.

#### **3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,**

##### Eaux de Pluie :

1. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ, empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
2. Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.
3. Toute installation d'activité non soumise à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur ICPE et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une

protection efficace du milieu naturel.

4. Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.

**3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.