TITRE III - ZONES AU

Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'Urbanisme ».

LES ZONES A URBANISER SONT :

- Zones 1 AU: elles couvrent divers secteurs, soit situés entre des secteurs bâtis, soit prolongeant ces derniers, et ont pour destination dominante, l'habitat,
- Zone 1 AU-E: elle couvre un secteur destiné à accueillir des activités compatibles avec de l'habitat proche,
- Zone 1 AU-L: elle couvre une vaste zone destinée à l'accueil d'activités de sports, loisirs et tourisme; elle comporte des secteurs AU-L-c, pouvant accueillir dans un premier temps des exploitations de gravières, leurs installations et activités liées, qui seront vouées, dans un deuxième temps aux finalités de la zone,
- Zones AU : elles couvrent divers secteurs, non urbanisables à l'échéance du PLU, à vocation dominante d'habitat,
- Zones AU-L: elles couvrent divers secteurs, non urbanisables à l'échéance du PLU, à vocation de sports et loisirs.

CHAPITRE 3 : ZONE 1 AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES 1 AU

Les zones 1 AU bénéficient d'équipements publics en leur périphérie immédiate, du fait de leur situation, soit entre des secteurs bâtis, soit en continuité de secteurs bâtis.

Ces zones ont pour vocation de permettre l'extension du village, et tout particulièrement des zones UB, dont elles reprendront les caractéristiques.

Elles sont donc vouées à l'habitat.

La volumétrie admise de type « pavillon individuel », n'exclut cependant pas d'autres formes de logement, soit en accession, soit en locatif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE 1 AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- les entrepôts, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article 1 AU 2.

ARTICLE 1 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 : Sont admis :

- les constructions et installations à usage artisanal, sous condition d'une part, de ne pas créer de nuisances non compatibles avec l'habitat, et d'autre part, ou d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation sans excéder ni 150 m² de SHON, ni la SHON consacrée à l'habitat dans ledit bâtiment, ou d'occuper des bâtiments à vocation artisanale préexistants à l'approbation du PLU sans excéder les surfaces précédemment consacrées à l'artisanat,
- les constructions et installations à usage commercial, d'une superficie de vente inférieure à 200 m²,
- les entrepôts, sous condition d'être strictement nécessaires à une activité commerciale préexistante dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une construction ou installation autorisée ou admise sous condition particulière dans la zone.
- 2.2 : Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ou admises sous condition, devront également respecter les principes suivants :
- ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux prévus aux Orientations d'Aménagement pour chaque zone,
- ne pas enclaver des parties de zone,
- s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,
- être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de la zone.

Rappel: Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, par exemple.

SECTION II et III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles UB 3 à UB 14 du chapitre 2 du TITRE II du présent règlement.

CHAPITRE 4 : ZONE 1 AU-E

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE 1 AU-E:

La zone 1 AU-E est une zone située en prolongement de l'urbanisation existante.

Elle bénéficie de ce fait des équipements publics en périphérie immédiate.

Sa vocation est l'accueil d'activités diverses, compatibles avec la proximité de l'habitat et les infrastructures du village, routières notamment.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE 1 AU-E 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:

- les occupations et utilisations à vocation agricole,
- les occupations et utilisations à vocation d'habitat, à l'exception des cas visés à l'article 2 ci-après,
- les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-après,
- les camping et caravaning.

ARTICLE 1 AU-E 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1: Sont admis:

- les occupations et utilisation du sol à vocation d'activité commerciale, artisanale et industrielle, sous condition d'être compatibles avec l'habitat proche et sous condition de la capacité des équipements d'infrastructure à les accueillir,
- les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, sous condition d'être strictement nécessaires au gardiennage et à la sécurité des activités admises dans la zone, et d'être intégrées, si les conditions de sécurité le permettent, à un bâtiment d'activité,
- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être liés à une activité préexistante dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de terrain, sous condition d'être liés à une activité autorisée ou admise sous condition dans la zone.
- 2.2 : Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ou admises sous condition, devront également respecter les principes suivants :
- ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux prévus aux Orientations d'Aménagement pour chaque zone.
- ne pas enclaver des parties de zone,
- s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,
- être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de la zone.

Rappel: Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, par exemple.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU-E 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.

ARTICLE 1 AU-E 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit, soit être raccordée au réseau public d'assainissement, soit à défaut de réseau public, diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les eaux industrielles ou artisanales pourront être refusées ou admises après prétraitement conformément aux règles en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies sur le terrain d'assiette, ou, en cas de réseau pluvial de caractéristique satisfaisante, pourront être rejetées dans ce réseau.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel :Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE 1 AU-E 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE 1 AU-E 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE:

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 6 m. au moins par rapport aux voies et emprises publiques.

EXCEPTION:

Dans le cas de terrains présentant des caractéristiques particulières (forte pente, angle de rue, virage, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé des implantations différentes des règles visées au principe ci-dessus.

ARTICLE 1 AU-E 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE:

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 6 m. au moins des limites séparatives.

ARTICLE 1 AU-E 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PRINCIPE:

Les constructions et installations seront soit jointives ou accolées, soit à une distance minimale de 6 m. les unes des autres sur une même propriété.

ARTICLE 1 AU-E 9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE:

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE 1 AU-E 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE:

Les constructions et installations respecteront une hauteur maximale, calculée en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point, tout à la fois de 10 m. à l'égout, et de 15 m. au faîtage.

EXCEPTION:

Le principe ci-dessus pourra être écarté en cas de contraintes techniques pour des éléments comme cheminées, tours d'aération, silos, sous condition de bonne intégration paysagère de ces éléments, notamment pour le choix des matériaux et couleurs.

ARTICLE 1 AU-E 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL:

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

RECOMMANDATIONS:

Il est notamment recommandé, pour s'harmoniser avec le bâti du vieux village, de choisir les couleurs des toits et des matériaux dans la gamme des couleurs du bâti de la zone UA.

ARTICLE 1 AU-E 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE:

Le stationnement nécessité par les constructions et installations doit être assuré sur propriété privée, en dehors des voies et emprises publiques, les manœuvres des véhicules ne devant pas empiéter sur les voies de circulation.

ARTICLE 1 AU-E 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

<u>Définition</u>:

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres seront correctement entretenus et de préférence plantés.

Les dépôts de matériaux, véhicules, etc...., liés au fonctionnement de l'entreprise, ne pourront être situés côté rue, à moins d'être cachés à la vue par un haut mur ou une haie.

Les espaces visibles entre rue et bâtiments seront toujours traités avec soin.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU-E 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 5: ZONE 1 AU-L

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE 1 AU-L:

La zone 1 AU-L recouvre un vaste secteur s'étendant des confins du village à la rivière « La Lanterne ».

Cette plaine alluvionnaire a été, et reste l'objet d'une exploitation des graves, laissant à terme des plans d'eau.

La zone 1 AU-L a pour vocation de tirer parti de la présence de ce milieu et de ses contraintes, au bénéfice d'activités de tourisme et de loisirs.

Cette zone comprend des secteurs 1 AU-L-c voués aux carrières, à leurs installations et aux activités liées à leur exploitation (secteurs concernés par des autorisations d'exploiter en cours, ou secteurs comportant une ressource exploitable).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE 1 AU-L 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles liées aux loisirs, aux sports et au tourisme, et de celles admises sous condition à l'article 2 ciaprès.

ARTICLE 1 AU-L 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1: Sont admis:

- les constructions et installations à usage d'habitat, sous condition d'être nécessaires au bon fonctionnement et à la sécurité des occupations et utilisations du sol autorisées vouées aux loisirs, sports et tourisme,
- les constructions et installations à usage d'activité commerciale et artisanale, sous condition d'être nécessaires ou liées au bon fonctionnement de la zone vouée aux loisirs, sports et tourisme,
- les carrières, leurs installations et les activités liées à leur exploitation, sous condition d'être situées dans les secteurs 1 AU-L-c, et de favoriser au terme de leur exploitation la vocation de la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol, sous condition d'être liés à une construction ou installation autorisée ou admise sous condition dans la zone.
- 2.2 : Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ou admises sous condition, devront également respecter les principes suivants :
- ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux prévus aux Orientations d'Aménagement pour chaque zone,
- ne pas enclaver des parties de zone,
- s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,
- être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de la zone.

Rappel: Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, par exemple.

SECTION II et SECTION III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles 1 AU-E-3 à 1 AU-E-14.