

CHAPITRE I

REGLEMENT applicable a la ZONE AU

Caractère de la zone

Les zones AU sont des zones constructibles dont l'urbanisation est prévue sous conditions :

- que les terrains concernés soient desservis par les équipements
- que l'opération concerne la totalité de la zone (pour les zones AU 1, AU 2, AU 3, AU 5) ou un minimum de 10 lots sur la zone AU 4.

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

Rappels:

- 1) L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 3) Les demandes de défrichement sont soumises à autorisation

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- Les constructions nouvelles à usage :
 - d'habitation isolée
 - hôtelier
 - de commerce et d'entrepôt commercial
 - de bureaux et de services
 - artisanal
 - industriel
 - agricole
 - de stationnement
 - d'activité économique
- Les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attraction
 - aires de jeux et de sports
 - dépôts de véhicules
 - garage collectif de caravanes
 - camping et aménagement de terrain de camping
 - stationnement de caravanes
 - carrières et zones d'extraction de matériaux
 - mur de soutènement

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION :

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont les suivantes :

- Les lotissements ou opérations groupées à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation, hôtelier, commerce de détail, bureaux ou services) portant :
 - sur la totalité de la zone pour les zones AU 1, AU 2, AU 3 et AU 5,
 - sur au minimum 10 lots pour la zone AU 4 (ne compromettant pas l'urbanisation du reliquat ainsi généré).

Le reliquat de zone AU 4 (s'il y en a) devra être urbanisé par le biais d'une opération portant sur la totalité du reliquat.

Il faut par ailleurs que :

- ces opérations soient raccordables aux divers réseaux existants,
- les équipements internes à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire,
- les opérations se conforment aux principes des schémas d'aménagement des zones AU insérés dans le projet d'aménagement et de développement durable du présent PLU, notamment en ce qui concerne les voies et accès, les plantations (protections phoniques, masque visuel,...) et l'implantation des constructions.

- Les changements de destination:

- d'habitat en agricole
- et d'agricole en habitat

- Les installations classées (soumises à autorisation ou à déclaration), leur aménagement et leur extension si elles ne sont pas source de nuisances incompatibles avec l'habitat,

- Les aires nécessaires à l'accueil des gens du voyage

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunication, château d'eau, infrastructures, stations d'épuration, déchetterie...), à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère habitable de la zone.

Toutes les autres occupations et utilisations du sol non citées aux articles 1 et 2 sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres).

Voirie

Les voies publiques ou privées à créer devront avoir une largeur minimum de :

	<i>Largeur minimum de l'emprise</i>	<i>Largeur minimum de la chaussée</i>
Sens unique	5 mètres	3,50 mètres
Double sens	8 mètres	5 mètres

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsqu'un raccordement à la voie existante constituera un danger pour la circulation (exemple une voie débouchant à moins de 25 mètres d'un carrefour).

Toutefois, des largeurs différentes pourront être proposées en cas d'implantations techniques particulières.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement - eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans le cours d'eau pérenne (pour tout projet de construction neuve)
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

En secteur inondable, le réseau d'évacuation devra être équipé de clapets anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain (par infiltration ou par raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

✓ Hors agglomération, le long des routes départementales, les constructions nouvelles seront implantées :

- à 75 m de l'axe de la RD 936, classée à grande circulation (sauf dérogation conforme aux exigences de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) pour toutes les constructions

- avec un recul de l'axe des routes départementales classées en 2° catégorie (RD 17, RD 17^{E4}, RD 936^{E3} entre la RD 936 et la RD 17, RD 119^{E1}, RD 21 et RD 21^{E6}) :

- de 25 m pour les constructions à usage d'habitation
- de 20 m pour toutes les autres constructions

- à 15 m de l'axe des routes départementales classées en 3° et 4° catégories (RD 123, 936^{E4}, RD 119^{E7}, RD 119 et RD 936^{E3} entre la gare et la RD 936) pour toutes les constructions

✓ Dans les autres cas, les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

✓ Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'extension de construction existante, de bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif, ou pour des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Les constructions seront implantées :

- ◆ soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- ◆ soit en ordre semi-continu sur une limite latérale, la distance par rapport à l'autre étant d'au moins 3 m,
- ◆ soit en ordre discontinu, avec une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 3 mètres

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les piscines.

En zone AU1 et AU2

- ◆ recul de 20 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine ferroviaire pour les constructions principales (les annexes ne sont pas concernées par ce recul). Toutefois, une autre implantation pourra être proposée en cas de difficultés techniques particulières (en précisant de quelle manière sont prises en compte les nuisances, notamment phoniques).

Dans les autres zones AU

- ◆ un recul de 3 m par rapport au fond de parcelle est nécessaire pour toute construction, à l'exception des annexes qui pourront être implantées en limite de fond de parcelle, à condition que leur hauteur soit inférieure à 3,50 m au point le plus haut.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les piscines.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit., c'est-à-dire R+1

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,50 m au point le plus haut.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

La hauteur des éventuels murets de clôture ne devra pas dépasser 1,20 m.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

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

Il doit être prévu au minimum :

- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle
 - ✓ deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).
L'une d'elles sera réalisée en respectant un retrait de 5 m du portail imposé par rapport à l'alignement de la voie (« parking de midi »).

- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation collective
 - ✓ 1,5 place de stationnement par logement

- ⇒ Pour tous les autres usages :
 - ✓ une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette,

- ⇒ Pour les établissements commerciaux de plus de 250 m² de surface de vente
 - ✓ une étude particulière devra être produite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement de bâtiments dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle fréquentation n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Tous les espaces libres seront aménagés.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de parking.

Toute opération (sauf dans la zone AU 2 où aucun pourcentage d'espaces verts n'est imposé, mais où les plantations devront être conformes aux principes définis dans le schéma d'aménagement de la zone AU 2) devra comporter 10 % d'espaces verts, minimum. Ces espaces verts pourront être intégrés sous la forme de cheminements en surlargeur de voie, d'aire de jeux ou de place plantée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.