

# CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU, zone naturelle à urbaniser, correspond aux terrains dits du « Hazard ». Cette zone est urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Compte tenu de l'insuffisance de la desserte en réseaux et en voiries, cette zone devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Cette zone est concernée par des secteurs de risques naturels liés aux ruissellements.

## SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article AU 1- Les occupations et utilisations du sol interdites :**

#### **Sont interdits :**

- Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles énumérées à l'article AU2.
- Les exhaussements ou affouillements de sol, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager ou à la lutte contre les inondations, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs, les abris et les garages.
- Les décharges, dépôts de ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de modifier notablement l'aspect d'origine des bâtiments présentant un intérêt architectural et urbain repérés au plan de zonage.
- Les démolitions de bâtiments existants, sauf celles indiquées à l'article AU 2.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.

#### **Pour les secteurs concernés par des zones d'expansion des ruissellements, sont interdits :**

Les planchers nouveaux en sous-sols.

#### **Dans les périmètres des axes de ruissellements sont interdites :**

- Toutes les extensions d'habitations déjà localisées sur les zones à risques.
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation.
- les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations.
- Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haie, talus...).

### **Article AU 2 – Les utilisations du sol soumises à conditions particulières :**

#### **Conditions générales :**

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique annexé au PLU :« Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre », les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

#### **Sont autorisées :**

- Les constructions et aménagements sont soumis à une urbanisation réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, ainsi qu'au renforcement des réseaux de

desserte et/ou de la voirie de desserte préalablement à l'urbanisation.

- Sous réserve d'une opération d'aménagement d'ensemble, toutes les constructions à usage d'habitat, d'équipements, de commerces, de bureaux et d'activités non nuisantes nécessaires à la vie quotidienne.
- Sous réserve d'une opération d'aménagement d'ensemble, tous les aménagements permettant d'équiper le secteur afin d'en permettre l'ouverture à l'urbanisation.

**Sont seuls autorisés dans l'ensemble de la zone :**

- Le ravalement, la réhabilitation, et la modification des bâtiments présentant un intérêt architectural ou urbain repérés au document graphique, sous réserve de respecter l'unité et l'écriture architecturale du bâtiment.
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne résulte pas d'inondation.
- L'adaptation, la reconstruction ou l'extension mesurée et limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Sont seuls autorisés pour les secteurs concernés par des zones d'expansion des ruissellements et repérés au document graphique par un périmètre d'inconstructibilité :**

- La reconstruction après sinistre ( sauf si le sinistre est dû à une inondation) avec une surélévation de 30 cm par rapport au terrain naturel ou du niveau des plus hautes eaux connues.
- Les réhabilitations des habitations existantes, les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation et les changements d'affectation à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements : les planchers nouveaux seront situés 30 cm au-dessus du terrain naturel ou du niveau des plus hautes eaux connues.

**SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article AU 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

- L'aménagement des accès et des circulations internes sur chaque parcelle assurera obligatoirement la commodité et la sécurité du déplacement des handicapés physiques et des personnes à mobilité réduite (rampes et pentes faibles, aménagement de bateaux de trottoirs, revêtements de sol appropriés). Les voies publiques ou privées desservant les terrains à usage d'activités doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques techniques (structures, revêtements...) devront avoir une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale conformément aux prescriptions imposées par les services compétents.
- Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales ne les inondent.

**Article AU 4 – Desserte par les réseaux :**

- Eau potable : Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui

requiert une alimentation en eau.

- **Assainissement** : Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant les eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires artisanales peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable. Le niveau de rez-de-chaussée des constructions devra être supérieur à celui de la voirie. Dans le cas contraire, les effluents seront évacués pour refoulement via une pompe installée en domaine privé à la charge du pétitionnaire.
- **Eaux pluviales** : Pour toute nouvelle construction, la gestion des eaux pluviales doit faire l'objet d'un traitement à la parcelle. Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire. A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.
- **Autres réseaux** : Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.
- **Ordures ménagères** : Toute construction à usage d'habitation, de commerce ou d'activité devra présenter un local de stockage des déchets dimensionné en fonction des contraintes du système de collecte de la CREA.

#### **Article AU 5 – La superficie minimale des terrains constructibles :**

Il n'est pas fixé de superficie minimum, néanmoins toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier la possibilité d'accès et d'équipement de ces terrains.

#### **Article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les futures constructions devront respecter les alignements des voies publiques existantes.

### **Article AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions ou installations respecteront une marge minimale de 20 mètres de recul minimum par rapport à la lisière des Espaces Boisés Classés <EBC>.

### **Article AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

### **Article AU 9 – Emprise au sol des constructions :**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

### **Article AU 10 – Hauteur maximum des constructions :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture.

### **Article AU 11 – Aspect extérieur des constructions :**

Les constructions devront rechercher une fusion intime avec le boisement existant et une écriture contemporaine, valorisante, répondant aux interrogations écologiques du moment : utilisation économe du territoire et dispositifs permettant de réduire l'effet de serre.

### **Article AU 12 – Stationnement :**

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

*Pour les règles concernant le stationnement, se reporter aux « Règles applicables pour le stationnement ».*

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

### **Stationnement deux roues :**

L'aménagement d'aires de stationnement 2 roues sera assuré à proximité des constructions à usage d'habitation, d'équipements ou d'activités.

### **Article AU 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés :**

- Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Le projet paysager, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire.
- Sauf contrainte technique, les arbres existants en dehors des emprises du projet devront être conservés et protégés. L'organisation générale du projet devra privilégier la préservation de « bosquets » ou « poches de boisement » ou de mails plantés plutôt que des arbres isolés.
- Les espaces libres de toutes constructions et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. La conception de ces espaces verts devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de

- l'ensemble de la zone.
- Les mares existantes devront être protégées et entretenues.

### SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article AU 14 – Coefficient d'occupation du sol :**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.