

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU est une zone naturelle, proche de la zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, et reçoit en plus de l'habitat, des activités artisanales, des services, des commerces et des équipements collectifs.

Elle comprend les secteurs suivants :

- AUd dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.
- AUL destiné à recevoir les constructions et installations liées aux loisirs, tourisme, culture...avec ou sans hébergement.

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1	Les constructions et installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôt et de décharge.
1.2	Les terrains de camping et de caravanage.
1.3	Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, sauf en secteur AUL.
1.4	Les parcs d'attraction.
1.5	Les dépôts de véhicules.
1.6	Les garages collectifs de caravanes.
1.7	Les carrières.
1.8	Les démolitions des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage.
1.9	La création de nouvelles activités agricoles.
1-10	Toute construction et installations en secteurs AUd
1.11	Les constructions à usage d'habitation en secteur AUL, sauf celles visées à l'article 2 alinéa 2.7.
1.12	En secteur AUL toute occupation et utilisations du sol non liée aux loisirs, au tourisme, à la culture, avec ou sans hébergement

Article AU 2 -Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.1	<p>Tout projet d'aménagement, d'installation et de construction sous réserve qu'il :</p> <ul style="list-style-type: none">• ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...• respecte les orientations d'aménagement, lorsqu'elles sont précisées dans la zone,• présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain.• doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités.
-----	--

En outre, toute occupation du sol :

- ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement susvisé et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés.
- doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités.

- 2.2 Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces, d'infrastructures ou d'ouvrages publics.
- 2.3 Les équipements et infrastructures collectifs, à condition qu'ils ne remettent pas en cause la destination future de la zone.
- 2.4 Les constructions et installations si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- 2.5 Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 2.6 Le stationnement des caravanes, sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.
- 2.7 En secteur AUL, les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées aux activités admises et/ou au gardiennage des installations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 –Voirie et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude assurant l'accès à la voie publique ne peut être inférieure à 3 mètres.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 – Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone. Des dispositifs de rétention peuvent être exigés en vue notamment de réduire le débit des rejets aux réseaux collectifs.

Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations doivent être gérées à la parcelle

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

Article AU 5 – Surface minimum des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimum.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article AU6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1. Lorsqu'il existe une marge de recul indiquée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge de recul.

6.2.- En l'absence de marge de recul, indiquée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en respectant un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement

6.3 – lorsqu'il existe une ligne d'implantation indiquée au plan de zonage ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions principales doivent être implantées sur cette ligne.

6.4 - Malgré les dispositions des alinéas 6.1 et 6.2, une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre,
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions des alinéas 6.1 et 6.2.

6.5 –ouvrages techniques des réseaux collectifs :

Il n'est pas fixé de règles

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

Les constructions à usage d'activités artisanales admises dans la zone doivent être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1 une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre,
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

7.3 –ouvrages techniques des réseaux collectifs :

Il n'est pas fixé de règles

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article AU 9 - Emprise au sol

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

Article AU 10 - Hauteur des constructions

10.1 – La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris au centre de la construction, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale est fixée à :

- 9 mètres les constructions devant comprendre au maximum 2 niveaux et un comble.
- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximum est de 7 m à l'égout du toit.

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'une construction dont la hauteur n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1.

10.3 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

Article AU 11 - Aspect extérieur

11.1 – Aspect architectural

En dehors de l'extension ou du remaniement de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants, les modes de couvertures admis sont les suivants :

11.1.1.- Toitures

Pente des toitures :

La toiture des constructions à usage d'habitation, ainsi que celles des annexes de plus de 20 m² non accolées à ces constructions d'habitation, doit comporter au moins 2 pans principaux dont la pente générale doit être d'au moins 35°.

Pour les annexes de petites dimensions (inférieures à 20 m²), les appentis, les vérandas, dans la mesure où ils sont adossés à une construction ou à un mur plus élevé, la pente unique peut être plus faible.

La toiture des constructions à usage d'activités doit comporter au moins un pan avec une pente générale de 25 ° minimum. Elle peut aussi comporter une partie en terrasse à l'arrière de la construction et sous réserve de ne pas dépasser 50% de la surface de la construction.

- La toiture terrasse est autorisée,
- les terrasses non accessibles sont admises sous les conditions suivantes :
 - la construction fera l'objet d'une composition d'au moins 3 volumes de hauteur et emprise différentes,
 - en dehors de la terrasse, la toiture comportera le cas échéant un ou plusieurs pans dont l'inclinaison sera supérieure ou égale à 15°.



Les modes de couvertures sont les suivants :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

- la tuile
- l'ardoise rectangulaire en pose droite.
- Le zinc

L'utilisation des bardeaux asphaltés est interdite.

Pour les constructions annexes non accolées et inférieures à 20 m²,

- la tuile
- l'ardoise rectangulaire en pose droite.
- Le zinc

L'utilisation des bardeaux asphaltés est admise.

Pour les constructions à usage d'activité telles que les ateliers, hangars...le mode de couverture est le même que pour les constructions à usage d'habitation, avec en plus la possibilité d'utiliser le bac-acier non brillant et de teinte foncée (ardoise, gris foncé...). Il n'est pas fixé de dispositions pour les parties en terrasse.

Les ouvertures en toiture :

Les chiens assis sont interdits.

Les châssis doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

11.2.1.- Matériaux de façades

Les enduits extérieurs de teinte beige, grège, ocre très clair.

Les murs des constructions doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit ou d'un bardage en bois ou autre matériau.

11.2.2.- Vérandas et extensions vitrées

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions.

11.2.3.- Adaptations – formes architecturales non traditionnelles

Malgré les prescriptions précédentes, des adaptations architecturales différentes peuvent être admises en cas de restauration, réfection, extension ou surélévation de constructions existantes.

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UA 11.1. ci-dessus, les constructions faisant appel à des techniques nouvelles, pourront être autorisées.

11.3– Clôtures et portails

Les clôtures complètent la continuité sur rue, de limite en limite, lorsque celle-ci n'est pas totalement assurée par une construction nouvelle.

Hors piliers, la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m. Les piliers ne doivent pas dépasser de plus de 30 cm.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

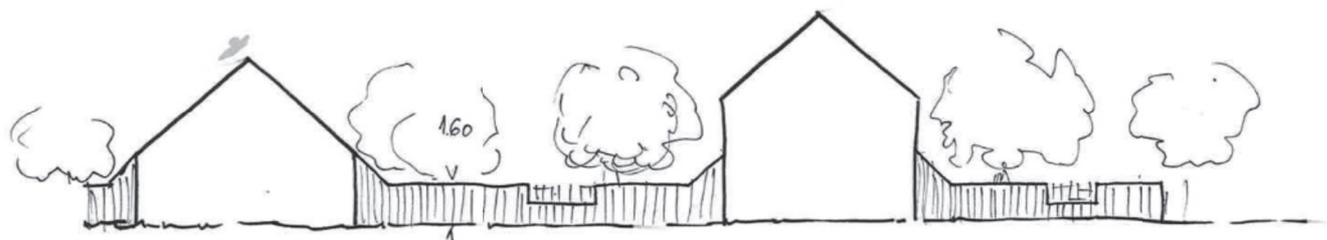
- soit par un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage, de lattes
- soit par un mur plein maçonné,
- soit par un grillage.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

Les enduits des murs et murets doivent être de teinte beige, grège, ocre très clair.

L'utilisation de poteaux béton est interdite.

En bordure de la RD 14, selon la ligne indiquée par les orientations d'aménagement, les clôtures respecteront les dispositions de principe du schéma ci-après. La continuité urbaine sera assurée



par les constructions édifiées à l'alignement, et les murs de clôtures obligatoires. La hauteur des murs pourra dépasser 1,60 m de façon limitée aux abords de la construction.

Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage doublé ou non d'une haie vive, ou par un mur plein enduit. Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,3 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

Les panneaux de bois à coupe droite sont admis.

Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur.

Article AU 12 - Stationnement

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.