



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les campings et le stationnement isolé de caravane,
- les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition d'une opération d'aménagement d'ensemble (à l'échelle des secteurs opérationnels délimités) respectant les orientations d'aménagement prévues par le Plan Local d'Urbanisme (Pièce n°3/6), les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage commercial ou artisanal, et leur extension ou modification, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone,
- les exhaussements et affouillements de sol non liés à un projet de construction, à condition qu'ils soient inférieurs à 100m² et d'une profondeur/hauteur inférieure à 2m.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Les accès, dont le tracé est perpendiculaire à la pente du terrain naturel et supérieur à 20m de long, devront être accompagnés d'un fossé enherbé permettant l'évacuation et l'infiltration des eaux de ruissellement.



2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Avoir une emprise de 5m minimum.

Les voies automobiles se terminant en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le cas échéant, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doivent faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux..

3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain .

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.



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

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 15m maximum par rapport à l'alignement des voies:

Cas particuliers

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs (dont équipements scolaires) peuvent être implantées soit en limite des voies soit à un retrait minimal de 1 m par rapport aux voies.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en limite
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Cas particuliers

Peuvent être implantées à un retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Retrait par rapport aux cours d'eau identifiés

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

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

Non réglementé.

Article AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation de la construction jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.



2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m.

3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 11 : Aspect extérieur

1 – VOLUMES

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les volumes et architectures traditionnels doivent être privilégiés, afin de préserver la cohérence architecturale et urbaine.

2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés et visibles bruts, sauf pour le bois.

3 – TOITURES

COULEURS

Les teintes criardes sont interdites. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit. La couleur autorisée des toitures est le rouge brun. La couleur gris ardoise est autorisée.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

PENTE

Les toitures doivent avoir des pentes entre 25° et 35°.

Les toitures à quatre pans sont interdites

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :

- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'édifices du culte ;
- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...) ;
- les toitures végétalisées ;
- les extensions de bâtiments existants,
- les annexes



4 – OUVERTURES

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

En cas de restauration, le style et la proportion des ouvertures doivent être respectés.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de réalisation de vérandas.

5 – CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit :

- par une haie vive en essence locale. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essence locale. La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m.

La hauteur des clôtures sur rue (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m.

Article AU 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Article AU 13 : Espaces libres

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...

Les nouvelles constructions situées en limite de zone agricole ou naturelle devront planter une haie (arborée ou arbustive au moins) marquant la limite de la zone constructible avec l'espace agricole ou naturel.

Les citernes à gaz doivent être masquées par de la végétation d'essence locale.

Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 30% de leur surface.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.