



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 agricole,
- les constructions à usage industriel,
- tout dépôt de plus de 5 véhicules sur une même unité foncière,
- les terrains de camping, de caravanage, les HLL et le stationnement isolé de caravanes,
- les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.

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

Sont admises :

- les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article AU1,
- les constructions à usage artisanal à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation résidentielle de la zone.

A conditions :

- qu'elles soient conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92,
- que 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 (les orientations particulières d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone).
- qu'elles soient 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 les orientations particulières d'aménagement et le règlement (article R123-6 du Code de l'urbanisme).

Dans le cadre d'une division foncière :

- les constructions citées précédemment, à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD415 (secteur délimité sur les documents graphiques) :

- les constructions d'habitation et équipements scolaires à condition qu'elle bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



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 ne produise 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. Chaque construction doit bénéficier d'un accès d'une largeur minimale de 3m d'emprise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

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

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat, de commerce et d'artisanat doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Le règlement du service annexe de distribution d'eau potable s'applique à l'ensemble du territoire.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement et du règlement général du service d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de système de relèvement si nécessaire).

L'évacuation des eaux usées artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement si nécessaire.

3 - 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. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Aucun ruissellement de type coulée de boue, de graviers issue de la parcelle privée ne doit se déverser sur la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.



4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

5- ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX OU TREILLIS

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les constructions à usage de stationnement (garage) doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5m par rapport au domaine public.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement d'une des constructions limitrophes (parcelles suivantes si non bâties)
- soit en contiguïté avec la limite du domaine public,
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum.

Cas particuliers

- les extensions, aménagements du bâti et annexes non habitées peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les piscines et équipements publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.
- Les locaux techniques nécessaires aux services publics ou contribuant aux missions de services publics ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.
- les reconstructions après sinistre : elles peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Cas particuliers

- Les reconstructions après sinistre à l'identique à la construction initiale.



- Les locaux techniques nécessaires aux services publics et les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques ou contribuant aux missions de services publics ne sont pas soumis à ces règles d'implantation

Retrait par rapport aux cours d'eau

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des crêtes 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.
- aux locaux techniques nécessaires aux services publics et les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques ou contribuant aux missions de services publics ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

Retrait par rapport aux lisières de bois

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 30 m des limites de la zone Nf.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité de ce PLU.
- aux locaux techniques nécessaires aux services publics et les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques ou contribuant aux missions de services publics ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

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

Non réglementé

Article AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé

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 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 au faitage.



Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 11 : Aspect extérieur

Le projet 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

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 déblais et remblais devront être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain, sauf impératif techniques par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie.

La restauration de bâtiments anciens doit respecter l'architecture du bâtiment d'origine.

2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

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

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes des bâtiments ruraux traditionnels de la commune, et sera de teinte pastel ou respectant la couleur naturelle du bois brut avec lasure dans la gamme des tons du brun clair au marron foncé.

Sont interdites les couleurs criardes et dissonantes par rapport à l'environnement, de même que l'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaings...) à l'exception du bois brut.

En cas de restauration, les matériaux locaux, conformes au bâti existant, doivent être privilégiés.

3- TOITURES

- MATERIAUX :

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat,
- Les teintes criardes sont interdites. La couleur des toitures est autorisée du rouge au gris foncé,
- Les toitures végétalisées sont autorisées,
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés,
- L'emploi de la tôle brute d'aspect brillant est interdite. Cependant, la tôle brute dont la couleur se rapproche de la teinte des toitures environnante est acceptée.

4- OUVERTURES

- OUVERTURES SUR FAÇADE :

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment,
- Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de réalisation de vérandas.



- **OUVERTURES SUR TOITURES :**

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture,
- Le système de lucarnes, élevées dans le même plan que le mur de façade, est autorisé,
- Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de la mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

5- CLOTURES

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m sur rue (sauf en cas de nécessité d'un écran le long de la RD 415) et 2 m en limite séparative.

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

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain (notamment les dépôts, hangars, ateliers abritant des activités économiques, qui nécessitent un écran), les clôtures doivent être constituées par:

- une haie vive en essences locales. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essences locales.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 1,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Les clôtures pleines (type plaques de béton) sont strictement interdites.

Les entrées de propriétés doivent privilégier des portails discrets dans un esprit rural. Il est recommandé d'accompagner ces entrées par des haies rustiques d'essences locales.

Article AU 12 : Stationnement

1 - GENERALITES

Il sera exigé que le nombre de places de stationnement de véhicules soit déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

2- ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de places de stationnement, ou à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.



Article AU 13 : Espaces libres

30% de l'unité foncière doit être traité en espace vert de pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie. A ce titre, les surfaces de toitures végétalisées intègrent le calcul de ces surfaces.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales et s'intégrant dans l'environnement paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de parking.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

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

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.