

Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone AU.

ZONE AU

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel, destinés à une urbanisation future à vocation d'habitat.

Les voies et les réseaux n'ont pas aujourd'hui une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Des constructions isolées existent en zone AU : le règlement permet leur adaptation.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public dans les conditions particulières fixées à l'article 2 du présent règlement
- l'exploitation de carrières
- toutes autres occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2 du présent règlement dans des conditions particulières.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- l'aménagement du bâti existant destiné à un usage d'habitation, à condition que :
 - . le clos et le couvert soient assurés
 - . la Surface Hors Œuvre Brute avant travaux soit supérieure à 50 m²
 - . de ne pas créer plus de 2 logements
- l'extension du bâti existant destiné à un usage d'habitation, à condition que :
 - . le clos et le couvert soient assurés
 - . la Surface Hors Œuvre Brute avant travaux soit supérieure à 50 m²
 - . la Surface Hors Œuvre Nette totale après travaux soit inférieure ou égale à 150 m²
 - . de ne pas créer plus de 2 logements
- les constructions annexes liées aux habitations existantes ou autorisées, à condition :
qu'elles soient situées à moins de 50 m de celles-ci, limitées à une par propriété et à 25 m² de Surface Hors Œuvre Brute
- les piscines liées aux habitations existantes ou autorisées, aux conditions suivantes :
 - . la piscine doit être située à moins de 30 m de l'habitation
 - . une seule piscine est autorisée par propriété
 - . la surface de la piscine est limitée à 50 m² (incluant toutes les installations : plages, dispositifs de sécurité, local technique, couverture)
- les abris de jardin, à condition qu'ils soient limités à 10 m² de Surface Hors Œuvre Brute

- les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles s'insèrent dans le paysage
- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou à l'aménagement de la zone (voiries et réseaux divers) :
sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone, à condition qu'ils soient limités à 1m50 de hauteur ou de profondeur.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

3.1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des personnes et des biens.

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

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier. En particulier, les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

3.2. Desserte par les voies

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel d'incendie et de secours. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation préalable ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle : pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales des toitures pourront être stockées au moyen d'un système de récupération qui devra être enterré ou non visible depuis la rue, et dimensionné à raison de 0,02 m³ minimum par m² de toiture.

Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que désableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (par rétention ou infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

Nota : les règles du présent article s'appliquent également aux voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie sera prise comme alignement.

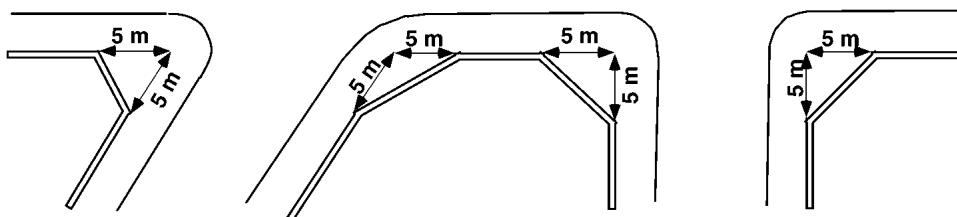
6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Toutefois, l'extension des constructions existantes en rapprochement de la voie peut être autorisée à condition d'être limitée à 15 m² de Surface Hors Œuvre Nette et de ne pas gêner la visibilité.

6.3. Clôtures et visibilité dans les carrefours

Les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement des voies.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être exigé que les constructions et clôtures établies à l'angle de deux alignements présentent un pan coupé ou un retrait d'une largeur de 5 m minimum, défini par le croquis ci-dessous.



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

7.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait (D) de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives et en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie :

$$H \leq D \text{ avec } D \geq 4 \text{ m minimum}$$

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 4 m)

7.2. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- . lorsque la construction a une hauteur égale ou inférieure à 3m50 en limite
- . lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder la hauteur.

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

La construction doit être édifiée :

- soit en jouxtant un bâtiment existant
- soit en respectant une distance de 4 m minimum par rapport aux bâtiments existant sur la même propriété.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau du sol est défini comme :

- le sol existant avant travaux
- ou le sol naturel dans le cas d'une première urbanisation (terrain vierge non aménagé).

10.2.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.
La hauteur absolue des constructions annexes ne doit pas excéder 3m50.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- intégration dans le site
- harmonie des couleurs.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère du site sont interdits.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront le moins visible possible et constituées par des haies vives ou des grilles de couleur neutre comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne devra pas excéder 1m20. La hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1m70.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs étant des hauteurs moyennes, les limites absolues ne pourront pas excéder respectivement 1m70 et 2m20.

Les coffrets destinés au comptage des fluides doivent être intégrés dans les murs de clôture.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.