

Chapitre I. Règlement applicable à la zone AU

*

* *

La zone AU est une zone peu ou pas équipée. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comporte un secteur AUa, à vocation de centre-village

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

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions suivantes :
 - Les constructions agricoles
 - Les constructions à vocation industrielle
 - Les carrières
 - Les entrepôts commerciaux
 - Les habitations légères de loisir

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les parcs d'attractions
 - Les dépôts de véhicules
 - Les terrains de camping, de caravanage et ceux destinés à la réception des camping-cars
 - Les parcs résidentiels de loisir
 - Les caravanes isolées
 - Les dépôts divers à l'exception de ceux implantés préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement

Article AU 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Les occupations du sol décrites ci après peuvent être autorisées à condition que les équipements suivants soient réalisés :

- le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
- le réseau d'assainissement
- le réseau d'eau pluviale si nécessaire
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
- la voirie.

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné ou être réalisées par tranches. Dans le cas de réalisation par tranche, elles ne devront pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.

Sont autorisés à ces conditions :

- les constructions à vocation d'habitation
- les dépendances, dans la limite de 2 par habitation
- les constructions hôtelières
- les constructions commerciales
- les équipements collectifs
- les bureaux et services
- les annexes nécessaires aux constructions précitées, et les dépendances dans la limite de deux par unité foncière
- les aires de sports, de jeux, de loisirs
- les aires de stationnement, dès lors que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage
- les ouvrages réalisés dans un but d'intérêt général
- les constructions artisanales, à condition que ces constructions, par leur importance ou leur fonctionnement, ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

Les constructions et installations autorisées devront respecter les OAP n°1 et n°2.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 – Accès et voiries

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

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

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique de réaliser une voie traversante et spécification contraire dans les orientations d'aménagement.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Défense contre l'incendie :

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière. Aucun rejet ne devra avoir lieu sur la voie et sur les fossés publics existants, exceptée lorsqu'une convention a été signée avec la Collectivité compétente en la matière.

Réseaux divers :

Les lignes d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisés en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

Article AU 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé

Article AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En AU (hors secteur AUa), les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes comprises entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Le long de la RN 7, les constructions seront implantées dans une bande comprise entre l'alignement sur voie et un recul maximum 20 mètres. En cas de recul, la limite d'emprise publique devra être matérialisée par un mur maçonné d'une hauteur minimum de 1,20 mètre.

En AUa (secteur concerné par l'OAP n°1), les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres, hors implantation particulière déterminée dans l'orientation d'aménagement.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite sera au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 m ($H/2 \geq 3$ m).

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

A moins d'être accolées, les constructions devront s'implanter à une distance de 3 mètres minimum.

Article AU 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article AU 10 – Hauteur maximale

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la construction.

En AU, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

En AUa, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Article AU 11 – Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

Composition générale :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une harmonie d'aspect et de matériaux, pour ne pas nuire à la bonne économie de la construction et faciliter son intégration dans l'environnement immédiat et le paysage local.

Façades :

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

Ouvertures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. Les ouvertures en façades sur rue doivent être plus hautes que larges.

Cette condition n'est pas exigée dans le cas de grand portail sur rue, de devanture commerciale ou artisanale.

Toitures :

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal ou romane vieilles. Les couleurs rouges ou brunes sont exclues.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes et les dépendances.

Les toitures terrasses sont autorisée en cas d'installation de dispositifs à vocation de production ou d'économie d'énergie.

Clôtures :

En limite de RN7 :

- Dans le secteur AUa, un front bâti constitué de bâtiments ou de murs doit être réalisé ;

- En dehors du secteur AUa, une clôture, n'excédant pas 2m de hauteur (calculée à partir du terrain naturel) et composée d'un mur maçonné de 1,20m de hauteur minimum surmonté éventuellement d'un grillage ou d'une grille, doit être réalisée en cas de recul de la construction par rapport à la voie. Elle sera obligatoirement doublée d'une haie vive. Les clôtures édifiées ne devront pas gêner la visibilité des usagers de la route.

En limite des autres emprises publiques, les clôtures n'excéderont pas 2m de hauteur (calculée à partir du terrain naturel) et seront composées d'un mur maçonné de 0,80 m de hauteur maximum (calculée à partir du terrain naturel), éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, et doublée d'une haie vive obligatoire. Les clôtures édifiées ne devront pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Sur les autres limites, elles pourront prendre la forme d'un mur plein. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres devront être obligatoirement enduites.

Pour les constructions à usage d'activités, une grille métallique d'une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons de sécurité.

Divers :

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre, les climatiseurs ou tout autre élément équivalent seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Article AU 12 – Stationnement des véhicules

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

Les besoins minimum sont fixés comme suit :

- a) constructions à usages d'habitation : 2 places par logement jusqu'à 100 m² de surface de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 50 m².
- b) hôtel : 1 place par 35m² de surface de plancher
- c) restaurant : 1 places pour 10 m² de salle (il n'y a pas de cumul en cas d'hôtel-restaurant, la réglementation générant le plus grand nombre de places s'applique).
- d) commerce : 1 place pour 30m² de surface de vente. L'aire de stationnement devra prévoir un espace réservé au garage des vélos.
- e) bureau : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher.

- f) artisanat : adapté au besoin de l'établissement
- g) équipements : adapté au besoin de l'établissement. L'aire de stationnement devra prévoir un espace réservé au garage des vélos.

Article AU 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction et installation devront être plantées.

Les aires de stationnement de plus de 100 m² devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour quatre places de stationnement.

30% minimum de la surface de l'unité foncière ou de l'opération devront être traités en espaces verts, hors servitude de voirie existante sur le terrain d'assiette de tout projet.

Les systèmes de rétention des eaux de pluie végétalisés seront comptés comme espaces verts.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites (voir liste en annexe).