

Titre I. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone AU

Les principes d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement et de programmation devront être respectés.

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

Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Les constructions et activités nouvelles à usage industriel, d'activités, de commerces et de bureaux,
Les constructions à usage d'entrepôt,
Les terrains de camping,
Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les parcs d'attraction,
Les constructions à usage hôtelier,
Les terrains de stationnement de plusieurs caravanes,
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
Les dépôts de véhicules de plus de 5 unités,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les constructions, installations nouvelles et aménagements à usage agricole,
Les constructions de box à chevaux.

Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'abri pour animaux sont autorisées à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 5m², et d'être limitée à une seule construction depuis l'approbation du PLU.

Les affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, bassins de rétention ou de réserve à incendie.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 Accès et voirie

Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès aux propriétés devra se faire obligatoirement par la voirie interne de l'opération.

Les portails d'accès devront être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement avec si possible des pans coupés à 45°.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

La voie nouvelle interne, devra être réalisée en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Elle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article 1AU 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

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

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

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

Article 1AU 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Les parcelles devront être de taille suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article 1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales:

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés :

- Soit à l'alignement de la voirie interne de l'opération,
- Soit avec un recul de 5m par rapport à la voirie interne de l'opération.

Cas particuliers:

Les abris de jardin et abris pour animaux devront s'implanter au-delà des 5m par rapport à l'alignement de la voirie interne.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Article 1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés :

- Soit en limite séparative
- Soit avec un retrait au moins égal à :
 - 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 3m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardins et d'annexes d'une surface de plancher de moins de 10m².

Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Cas particuliers:

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

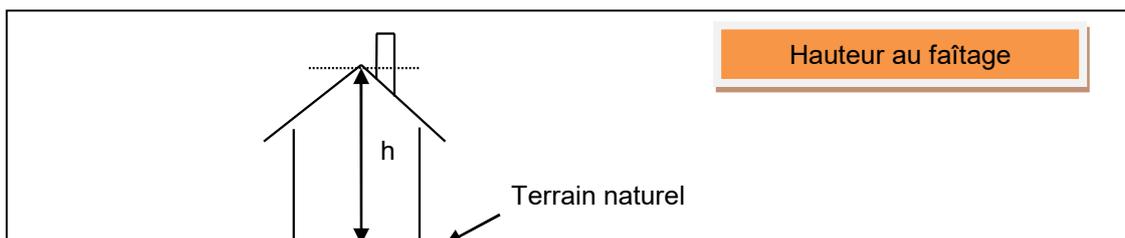
Non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol

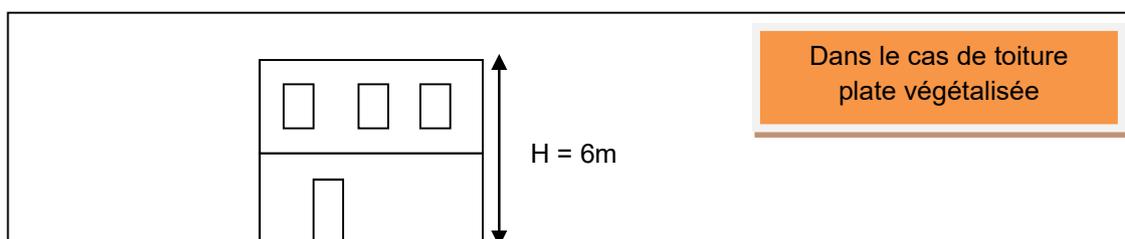
Non réglementé.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de structure et infrastructure exclus.



La hauteur totale est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du niveau du sol naturel.



Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article 1AU 11 Aspect extérieur

Toute construction devra respecter le style local.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure.

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable ; voir les RAL indiqués en annexes). Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les enduits au ciment sont déconseillés sur les murs en terre crue, bauge, pierres, silex ou torchis.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Toitures

Pente des toitures

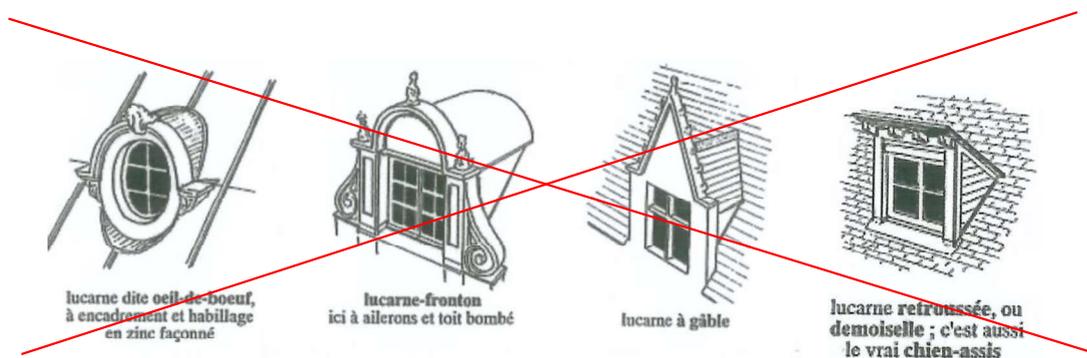
Pour toute construction nouvelle, les pentes des toitures seront de 35° minimum. Dans le cas d'annexes et extensions, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les toitures plates sont autorisées dans le cas de constructions contemporaines.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants.

Les lucarnes interdites sont :

- les lucarnes dites œil-de-boeuf,
- lucarne fronton,
- lucarne à gâble,
- le chien assis.



Les châssis de toit sont autorisés à condition d'être encastrés.

Exemple d'un châssis de toit encastré :



Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise » ou « Nantaise ».

Dans les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

Matériaux et couvertures des toitures

Les matériaux de couverture autorisés sont : le chaume, la tuile plate, l'ardoise naturelle, la tuile mécanique et les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les annexes, des pentes de toiture inférieure à 35° peuvent être autorisées, les toitures métalliques d'aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l'ardoise naturelle sont autorisées. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Les clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Sur l'ensemble de la zone, les murs, haies et clôtures ne devront pas dépasser 2m de hauteur.

En cas de clôture le long de la rue de l'école et du château d'eau, seules sont autorisées les clôtures constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures des constructions donnant sur la voirie interne de l'opération devront constituer des ensembles homogènes composés :

- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales),
- Soit de murs bahuts (murs surmontés d'une grille) doublés ou non d'une haie d'essences locales,
- Soit de grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales.

En compatibilité avec l'OAP n°1, les parcelles en limite avec la plaine agricole devront comporter une haie vive d'essences locales.

Les panneaux en bois, les brises-vue synthétiques et les canisses sont interdits en clôtures sur rue.

L'emploi de plaques de béton est interdit en bordure des voies.

Divers

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visibles de la voie publique et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

Article 1AU 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux constructions.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),

En plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé, permis d'aménager) devra prévoir sur l'espace commun, 0,5 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher autorisée (en arrondissant à l'unité supérieure).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ou à des services publics.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article 1AU 13 Espaces libres et plantations

Les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 devront être respectées.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 1AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.