

ZONE AU

La zone AU est une zone naturelle ou non équipée, où l'urbanisation est prévue sous forme d'opérations d'une certaine importance, autorisées sous conditions spéciales.

Les zones AU sont réservées pour une implantation prochaine d'habitat de type individuel isolé ou groupé, qui auront pour règlement celui de la zone UC.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2, ci-après, sont interdites et notamment :

- les lotissements à usage exclusif d'activités,
- les dépôts de véhicules et autres objets hors d'usage,
- les entrepôts non liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale,
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsque leur superficie est supérieure à 100 m² et lorsque leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- les installations figurant sur la nomenclature des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception des installations nécessaires à une activité de type artisanal dès lors qu'elles sont compatibles avec la commodité du voisinage, la salubrité de la sécurité publique,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping et le caravanning, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure qui ne sont pas nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.

D'une manière générale, toutes occupations du sol générant des nuisances importantes d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où :

- un aménagement cohérent de la totalité du secteur de la zone concernée ou d'un minimum de 1 hectare (voirie et réseaux divers, parcellaire, implantations et volumes, traitement paysager, ...) est assuré,
- le financement de tous les équipements nécessaires à la zone est assuré pour ce qui concerne le terrain d'assiette de la zone,
- les charges internes à l'opération et celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire,
- toute opération est conçue de manière à ce que l'aménagement ultérieur du reste de la zone demeure possible, en particulier les voies et réseaux divers qui devront être dimensionnés à cet effet.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage :
 - d'habitation,
 - de commerce,
 - de bureaux,
 - d'artisanat,
- les constructions à usage d'équipement collectif ou d'infrastructuré,
- l'aménagement et les extensions des constructions existantes ainsi que leur reconstruction après sinistre,
- les annexes à une construction existante, et d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² par terrain, sans qu'elles s'inscrivent obligatoirement dans une organisation d'ensemble de la zone AU à aménager.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :

Les accès aux terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences suivantes :

- des modes et des possibilités d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Les accès d'un établissement, d'un équipement ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les permis de construire peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les permis de construire peuvent être refusés sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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, suivant les prescriptions de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.

En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères), de faire aisément demi-tour. Elles ne doivent pas assurer la desserte principale (automobile privée) de plus de 40 logements.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, d'électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article R. 421-2 du code de l'Urbanisme).

1 – Alimentation

Eau potable

Toutes constructions ou implantations nécessitant l'utilisation d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

- Dans cette zone, les terrains sont desservis par le réseau public d'assainissement collectif de type séparatif. Tous les raccordements aux réseaux publics d'assainissement seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).
- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

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) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 – Déchets ménagers

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article AU 4.

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

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres des limites d'emprises des voies publiques ou privées communes.

Cependant, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour des lotissements pavillonnaires ou des ensembles de *maisons de ville* de plus de cinq unités, et dans la mesure où ces opérations présenteront un plan masse d'implantation justifiant la bonne insertion du projet dans le tissu urbain existant environnant.

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

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

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et des règles suivantes :

1. Constructions principales

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la marge de reculement imposée (article 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 mètres, on pourra construire de limite à limite,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 mètres, ou comprise entre 15 et 30 mètres, un retrait par rapport à l'une des limites séparatives est obligatoire,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 30 mètres, un retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limites séparatives en application des règles précédentes devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

2. Constructions annexes

Les constructions annexes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 3 mètres.

3. Cas particuliers

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES LINES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIETE

Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales, une distance d'au moins 3 mètres sera imposée.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Elle est calculée à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente la hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la parcelle.

2. Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 2 niveaux + comble (R+1+c) et dans tous les cas ne pas excéder 6 mètres à l'égout du toit pour les maisons d'habitations individuelles.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- 12 mètres à l'égout du toit pour les petits collectifs (R+3) et pour les autres constructions admises dans la zone.

Les constructions annexes, non accolées au bâtiment principal, ne doivent pas excéder 4,50 mètres au faîtage.

3. Hauteur relative

Pour les constructions nouvelles en bordure de voie, la différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.

4. Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

De plus, les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article UC 14.

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...)

ARTICLE AU II - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.

Des dispositions dérogatoires peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Constructions et immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et les matériaux de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures doivent être maintenus.

3. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité de volumes adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,
- une unité et une qualité des matériaux employés,
- les mouvements de terrain seront réalisés avec des pentes douces (10 % maximum).

4. Façades

Les soubassements et façades des constructions doivent être traités avec le même soin et de façon homogène, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.

Matériaux

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Sont interdits :
 - tous matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, ...,
 - tous matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts.
- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Couleur

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (teinte naturelle dans les tons de beige sable légèrement grisé ou ocre). Les enduits seront, de préférence, réalisés à la chaux.
- L'enduit blanc pur est interdit, ainsi que les teintes vives ou criardes.
- Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint sont interdits.

Percements

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :

- Les baies seront rectangulaires et verticales, avec une proportion de l'ordre de 1 sur 1,30 au minimum, sauf pour les baies des séjours, qui pourront être horizontales.
- La couleur des menuiseries devra rester en harmonie avec les murs et la toiture.
- Les menuiseries en PVC pourront être autorisées, si leur profil est identique aux menuiseries en bois de même dimension, et si le caractère architectural du bâtiment le permet.

5. Toitures

Aspect

Pour les constructions principales la toiture du volume principal doit présenter deux pans.

Pente

- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- Toutefois sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette pente peut être différente :
 - si elle est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain,
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les volumes en extension d'un volume principal,
 - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- Les toitures terrasses ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux

- Les matériaux de toiture autorisés sont les suivants :
 - pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, ...) :
 - l'ardoise d'un format de 22 x 32 cm, ou 40 x 24 cm maximum dans le cas d'ardoises artificielles,
 - la tuile plate de pays, de teinte légèrement brunie (aspect vieilli), d'une densité supérieure ou égale à 50 au m²,
 - peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, forme et couleur que l'ardoise et/ou la tuile.
- Sont interdits pour toutes les constructions :
 - les matériaux non traditionnels, tels que matériaux en plastique,
 - les couvertures ciments, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile,
 - les bacs en acier, les tôles et l'aluminium, sauf pour les bâtiments de grand volume (activités, équipements publics, ...),
 - les tuiles cornières de rive.

Ouvertures

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes (avec ou sans frontons). Les ouvertures ainsi réalisées devront être plus petites que les baies existantes sur la façade, et devront être plus hautes que larges.
- Les lucarnes devront être établies que sur un seul niveau.
- Sont interdits :
 - les chiens assis et les lucarnes rampantes,
 - les lucarnes trop importantes, ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte,
 - les châssis de toit non encastrés, et ceux de dimensions supérieures à 78 x 98,
 - la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation sur la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

6. Clôtures

Aspect

- Les murs de clôtures existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver, si nécessaires ils peuvent être ouverts pour créer un portail.
 - Sur voie publique, la clôture doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux ou leur aspect, de dissonance architecturale avec le cadre environnant.
 - En limite séparative et sur voie privée, la clôture doit être :
 - soit une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage, posée sur cornières métalliques de couleur verte, ou poteaux en bois. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m par rapport au niveau du terrain naturel,
 - soit un mur d'une hauteur minimale de 1,50 m,
 - des dispositions différentes peuvent être admises pour tenir compte des constructions sur les terrains voisins.

Matériaux

- Sont interdites, les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les panneaux préfabriqués en béton ou plastique, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle ou en matériau enduit, de la teinte des matériaux traditionnels de la région.

Portails, portes et grilles

- Les portails, portes ou grilles anciennes existantes seront restaurés et entretenus, y compris les piles.
- Le parement des piliers sera lisse (bossages à proscrire).
- Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture.

7. Constructions annexes

Aspect

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, appentis, abris de jardins, ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- Les abris de jardins préfabriqués dont la conception n'est pas en harmonie avec l'architecture locale pourront être interdits.

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la construction principale dont elles dépendent.
- Sont interdits : les tôles, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment autre que celle imitant l'ardoise ou la tuile, comme revêtement de façade ou de toiture. L'édification de murs de parpaings non enduits est interdite ainsi que l'emploi de matériaux de récupération.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des habitants, usagers ou visiteurs des constructions autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Il doit être aménagé :

Normes minimales en matière d'habitat :

- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,
- il sera aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % du nombre des logements créés, avec un minimum de 2 places dans les lotissements de plus de 5 lots. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif.

Pour les équipements communaux, la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par le type de l'activité ou de l'équipement et ce au regard des possibilités de stationnement du quartier avoisinant.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. A ce titre, toute autorisation de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

2. Les espaces libres de construction :
Le plan des espaces libres doit être joint à la demande de permis de construire ou de lotir.

Ils devront faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

3. Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, avec la possibilité de regrouper les plantations.

4. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

5. L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé :

- à 0,30 pour les maisons individuelles,
- il peut atteindre 1 pour les constructions d'habitations collectives et les équipements complémentaires de l'habitat.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements des bâtiments scolaires, ni aux équipements collectifs et d'infrastructure.