

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones AU comportent :

- les secteurs AUa et AUb affectés à l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- les secteurs AUI affectés aux activités sportives, notamment équestre et à l'accueil des gens du voyage dans l'emplacement réservé numéroté 12,
- les secteurs AUv affectés aux activités de loisirs et d'hébergement touristique.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur AU sont définies dans le présent règlement (les documents graphiques et pièce écrite). Les informations contenues dans la notice "orientations d'aménagement" définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. Seules les dispositions du règlement ont une valeur d'opposabilité qui encadre le droit à construire.

Les secteurs 3AU sont destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, mais dont les voiries publiques ou les réseaux existants en périphérie n'ont pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 3AU est subordonnée à une adaptation du PLU (modification du Plan Local d'Urbanisme, révision simplifiée, ...).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En secteurs AUa et AUb :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisirs,
- La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) réalisés avant la construction principale.

En secteur AUI :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2.

En secteur AUv :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2.

En secteur 3AU :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**En tous secteurs AU :**

- La création ou l'extension d'ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation dans les secteurs AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale (telles que abris de jardin, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

En secteurs AUa et AUb :

- L'extension ou la transformation d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions et installations sous réserves de s'inscrire dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et de ne pas compromettre les principes présentés dans les schémas d'intention contenus dans la notice intitulée "orientations d'aménagement".
- Les extensions de constructions existantes ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserves d'être situées sur la même unité foncière et de ne pas compromettre les principes présentés dans les schémas d'intention contenus dans la notice intitulée "orientations d'aménagement".

- Lorsque des périmètres définis ci-dessus se trouvent traversés par des voies publiques (existantes ou projetées) destinées à la circulation générale, le plan d'ensemble pourra toutefois être limité aux îlots homogènes délimités par l'axe desdites voies et les limites du secteur ou de la zone.

En secteur AUI :

Sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- Les terrains de sport, de loisirs et d'activités de plein air ainsi que les constructions et installations qui y sont liées,
- Les installations et travaux divers visés aux paragraphes a et c de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage de loge de gardien, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs,
- L'édification de constructions et installations spécifiques à l'exploitation d'activités équestres (manège, sellerie, boxes, local d'accueil du public, sanitaires...) et à l'intérieur de l'emprise matérialisée au document graphique, le logement de fonction du gestionnaire du centre équestre.
- Les aménagements nécessaires au bon fonctionnement de l'accueil des gens du voyage dans l'emprise notée comme emplacement réservé n° 12.

En secteur AUv :

Sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site et pour le sous secteur AUva :

- Les constructions à usage d'hébergement touristique, les hôtels et les services de restauration,
- Les mobiles homes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs,
- Les installations et travaux divers visés aux paragraphes a et c de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

Et pour le sous secteur AUvb, seules sont admises :

- Les installations liées à l'organisation de loisirs de plein air.

Article AU 3 – Voirie et accès

I. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long de certaines voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des dispositions indiquées aux documents graphiques.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services,...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

II. Voirie

- 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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité, téléphone

Dans les opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones relevant d'un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes à la réglementation en vigueur sont admises, le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

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

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente.

Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite de voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à cette limite.

L'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural ou de sécurité.

- Le long des RD 104, RD 183 et RD 7, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies. Toutefois, l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisées sous réserve que ces possibilités n'aggravent pas les dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé routier (visibilité notamment).
- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations services, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour l'implantation des ouvrages spécifiques, comme indiqué à l'article 8 du titre I du présent règlement, notamment ceux destinés à l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage dans l'emprise de l'emplacement réservé n°12.

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

- Sauf dispositions spécifiques figurant aux documents graphiques, les constructions principales, annexes ou dépendances, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 mètre.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour l'implantation des ouvrages spécifiques, comme indiqué à l'article 8 du titre I du présent règlement, notamment ceux destinés à l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage dans l'emprise de l'emplacement réservé n°12.

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

- Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

Secteurs	Terrain desservi par le réseau public d'assainissement
AUa	0,40 quarante centièmes
AUb	0,60 soixante centièmes
AUva	0,25 vingt cinq centièmes

de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération,

En secteurs AUa et AUb :

- Dans le cas de lotissements ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé.

En secteur AUℓ :

- Le logement de fonction du gestionnaire du centre équestre sera impérativement implanté dans l'emprise matérialisée à cet effet au document graphique. Le bâtiment autorisé ne pourra comporter de dépendances.
- L'emprise des aménagements destinés à l'accueil des gens du voyage n'est pas limitée à l'intérieur de l'emplacement réservé n° 1 2.

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des constructions, mesurée :
 - à l'égout de toiture ou à l'acrotère (pour les toitures terrasses)
 - au faîtage ou au point le plus haut

est fixée comme suit :

SECTEURS	ACROTÈRE OU EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT
AUa	7,00 m	10.50 m
AUb	7,00 m	10.50 m
AUI pour le logement de fonction du centre équestre	4,00 m	9,00 m
AUva pour H.L.L	-	4,00 m
AUva pour autres constructions	4,00 m	9,00 m

En secteurs AUa, AUb et AUva, dans le cas de constructions (ou ensemble bâti en continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 25 m, un dépassement, n'excédant pas un mètre par rapport aux hauteurs fixées dans le tableau ci-avant, peut être admis.

De plus, un dépassement de ces hauteurs est autorisée pour les extensions de construction existante ne respectant pas ces règles sous réserve que la hauteur des extensions n'excède pas la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage et à l'acrotère de la construction existante ou de celle qu'elle viendrait jouxter

- En outre, dans les secteurs AUa et AUb, en vue de favoriser éventuellement une liaison de caractère architectural avec le bâti des secteurs UAb voisins, les règles de hauteur des secteurs UAb pourront être admises sur certaines parties du plan d'ensemble après accord de la collectivité.
- En secteur AUva, les habitations légères de loisirs n'excéderont pas 4.00 m au faîtage, les toitures terrasses sont interdites.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau de sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagement approuvé (plan de lotissement, permis d'habitations groupées) d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence comme le fil d'eau de la voie desservant la construction.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

LES CLÔTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales (murs de pierre) ou végétales (talus, haies vives) de qualité peuvent être conservées et entretenues.

En secteurs AUa, AUb et AUv :

La hauteur des clôtures nouvelles ne devra pas excéder 2.00 m sauf justifications apportées pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant.

Les clôtures nouvelles comportant des éléments en béton moulé, en parpaings apparents, ne sont pas admises.

Le long des voies et emprises publiques, les clôtures composées d'un grillage devront obligatoirement être plastifiées et de teinte verte, les brandes ne sont pas admises.

Les règlements particuliers des lotissements, lorsqu'ils existent, peuvent définir les types de clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations voisines.

En secteur AU ℓ , les clôtures de protection des équipements de sports et de loisirs pourront dépasser la hauteur de 2 mètres et être adaptées aux usages spécifiques qu'elles supportent, notamment aux abords du centre équestre.

Article AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Article AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

- Les opérations autorisées devront respecter les dispositions prévues en matière de végétation telles qu'elles figurent aux documents graphiques.
- Les opérations autorisées doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, placettes, etc...) représentant :
 - 10 % en secteur AUa
 - 10 % en secteur AUb
 - 30 % en secteur AUva

de la superficie du terrain intéressé par le projet. Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération mais à l'intérieur du secteur AU, lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires.

- Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Le coefficient d'occupation du sol est limité pour les secteurs suivants :

SECTEURS	C.O.S.
AUa	0,40 (quarante centièmes)
AUva	0,30 (trente centièmes)

- En secteur AUb, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.
- Le coefficient d'occupation du sol des équipements d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas limité dans les secteurs AU.
- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour le logement de fonction du gestionnaire du centre équestre. Les possibilités maximales résultent de l'application des règles fixées aux autres articles du présent chapitre.