

ZONE AU

La zone AU est une zone réservée pour l'urbanisation future pour l'habitat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation anticipée que par une modification ou une révision du PLU.

Le secteur AU1 est un secteur de la zone AU qui est réservé pour l'urbanisation future mais dont l'affectation (habitat ou activités) n'est pas encore déterminée.

Elle comprend un secteur "s" le long de la voie ferrée et de la déviation de la RD 23 où les constructions sont soumises à des nuisances sonores.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas :

- 200 m² si S est inférieure à 134 m²
- 1,5 S si S est supérieure à 134 m²

S étant la Surface Hors Œuvre Nette (en m²) existante avant toute extension.

Cette extension peut s'opérer en outre à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

La création d'annexes dissociées des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve qu'elles soient installées à moins de 30 m des bâtiments existants.

L'aménagement de buttes de terre antibruit le long de la déviation de la RD 23 à condition que leur hauteur soit inférieure à 4 m par rapport au niveau de la déviation et qu'elles soient plantées.

Dans l'ensemble de la zone AU

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone AU.

Dans le secteur « s » : la construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 et de l'arrêté préfectoral n° 980/4669 du 23 novembre 1998.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE -

Sans objet.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Sans objet.

ARTICLE AU 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Toute occupation du sol ou toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe des voies d'au moins 15 m pour les routes départementales non classées à grande circulation.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Cependant l'implantation des constructions ayant une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² et qui constituent des annexes (garage, abri...) aux constructions principales n'est pas réglementée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE AU 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Les combles aménagés sont autorisés.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voirie et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides..... à

condition de s'harmoniser avec l'environnement (coloris de teinte sombre ou couleur bois naturel; plantations destinées à masquer la construction depuis les espaces publics...).

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

5) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il devra être assuré pour chaque construction à usage d'habitation 2 places de stationnement dont au moins une qui soit directement accessible du domaine public. Dans ce cas, le portail, s'il existe, devra être implanté en retrait de la voie.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Sans objet.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Sans objet