

CHAPITRE 1 : ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être urbanisée dans le futur.

Cette urbanisation sera garante d'un développement équilibré de la forme urbaine ainsi que de l'inscription de l'espace bâti dans son site.

Le secteur d'urbanisation future AUa comprend des espaces constructibles dans lesquelles les opérations individuelles sont autorisées.

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

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Cette zone et ce secteur ont une vocation essentiellement résidentielle et peuvent accueillir accessoirement des équipements publics, des commerces, de l'artisanat ou des services.

Toute occupation et utilisation du sol admise en zone UB, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :

2.1.1 Dans la zone AU

L'opération devra porter sur un minimum de 70 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 70 ares et respecter le parti d'aménagement exposé au **Document d'Orientations d'Aménagement** jointes au présent dossier (pièce 2b)

Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone AU tel que prévu au **Document d'Orientations d'Aménagement** (pièce 2b).

2.1.2 Dans le secteur AUa :

Aucune superficie minimale n'est requise. Les opérations individuelles sont autorisées sous réserve de l'existence en périphérie immédiate des espaces considérés, des réseaux publics de capacité suffisante pour assurer la desserte des terrains

Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone AU tel que prévu au **Document d'Orientations d'Aménagement** (pièce 2b).

- 2.2 Si la construction principale est implantée sur limite séparative, une annexe de 40m² sur un seul niveau est autorisée par unité foncière. Si la construction principale n'est pas implantée sur limite, deux annexes de 40m² sur un seul niveau sont autorisées par unité foncière. De plus, deux annexes ne peuvent s'implanter sur la même limites séparative.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels
- 2.4 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation à condition de ne pas dépasser une hauteur d'un mètre par rapport au terrain naturel préexistant au point le plus défavorable de la construction
- 2.5 Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.2 Voirie :

Les voiries devront être réalisées dans leur tracé et leur profil en compatibilité avec les principes énoncés au document des *Orientations Particulières d'Aménagement*

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

AU 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Eaux pluviales : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux.

En l'absence d'un réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

4.5 Electricité et télécommunications : les réseaux, notamment particuliers, devront dans la mesure du possible être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques

4.5 Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.

AU 5 : Caractéristiques des terrains

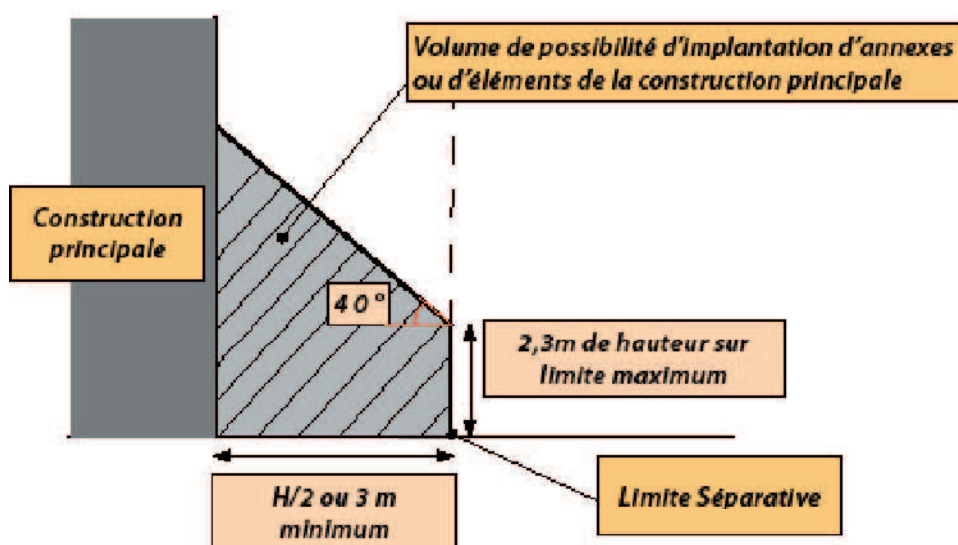
Non réglementé.

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

- 6.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 3 mètres au minimum.
- 6.2 Les postes de transformation électriques seront implanter à une distance de 0 à 1,5mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2 Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une taille inférieure à 40 m² et des éléments de la construction principale peuvent être édifiées à une distance inférieure à 3 mètres et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve:
- que la longueur de la construction implantée sur la limite ou parallèle à la limite n'excede pas 8 mètres ;
 - et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-après :



- 7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.4 Pour les piscines non couvertes sont exemptées des articles 7.1 et 7.2. Elles devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
- 7.5 Les postes de transformation électrique pourront s'implanter à une distance allant de 0 à 2 mètres, sous réserve de ne pas remettre en cause l'organisation générale de la zone.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de la construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m².

AU 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions est limité à 30 % de la superficie du terrain.
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 Les constructions ne peuvent pas excéder trois niveaux sur la base R +2, sachant qu'un niveau de combles aménageables compte comme un niveau.
De plus, la hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à 12 mètres mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

- 10.2 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée pourra être supérieur à 1,2m, calculés au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel préexistant.

AU 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être en harmonie avec la composition architecturale des bâtiments.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes

11.2.2 L'ensemble des façades des constructions devront s'inspirer du nuancier de couleurs proposé au document du *Projet d'Aménagement et de Développement Durable*

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52° et respecter les implantations telles qu'énoncées au document des *Orientations Particulières d'Aménagement*

Toutefois, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.

11.3.2 Les couvertures seront de teinte déclinant toutes les couleurs du rouge et de type «tuile plate ou mécanique». Le verre et le zinc sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

11.3.3 Les lucarnes et fenêtres de toit (velux, chien-assis) seront autorisées.

11.3.4 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site:

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale ou d'une emprise au sol inférieure à 12m²,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent en façade rue avoir une hauteur maximum de 1,3 mètres et en limite séparative une hauteur maximum de 1,5 mètres pour un mur plein et 2m les clôtures sont en haies végétales ou à claire-voie.

11.4.4 Les clôtures à usage agricole sont exemptées des règles citées aux articles 11.4.1 et 11.4.2

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

AU 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux à destination d'habitat, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement (parking ou garage) correspondant à :

- jusqu'à 200m² de SHON, 1 place par tranche de 50m² de SHON entamée

- au delà de 200m² de SHON, 1 place par tranche de 30m² de SHON supplémentaire.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

AU 13 : Espaces libres et plantations

Un minimum de 50% des unités foncières doivent être laissés libres, c'est à dire non affectés à des aires de stockage, de manoeuvre, de stationnement ou d'accès, dans le respect des principes énoncés au document des *Orientations Particulières d'Aménagement*

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.