

CHAPITRE 1 : ZONE AU

Il s'agit de zones naturelles destinées à être urbanisées dans le futur, dont l'urbanisation future est garantie d'un développement équilibré de la forme urbaine ainsi que de l'inscription de l'espace bâti dans le site.

Elle comprend les zones AU et AUr. Ces dernières ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification ou révision du présent document.

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 Ces zones 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 AU, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes : que l'opération porte sur un minimum de 40 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 40 ares et qu'elle respecte le parti d'aménagement exposé au Document **«Orientations d'Aménagement»**.

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 tel que prévu au Document **«Orientations d'Aménagement»**. Le calibrage des réseaux doit notamment être prévu dès le départ pour garantir une desserte de l'ensemble de la zone.

- 2.2 En AUr, sous réserve de modification ou de révision du présent document, toute occupation et utilisation du sol admise en zone AU, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes : que l'opération porte sur un minimum de 40 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 40 ares et qu'elle respecte le parti d'aménagement exposé au Document **«Orientations d'Aménagement»**.

- 2.3 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.
- 2.4 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques.
- 2.5 Sont soumises à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.6 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.
- 2.7 Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les modifications 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 respecter dans leur tracé et leur profil les principes énoncés au document «*Orientations 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 de réseau collecteur et sauf impossibilités techniques, les eaux pluviales ne devront pas être reversées sur l'espace public. Si elles ne sont pas récupérées, elles doivent dans la mesure du possible être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.
- 4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.
- 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.

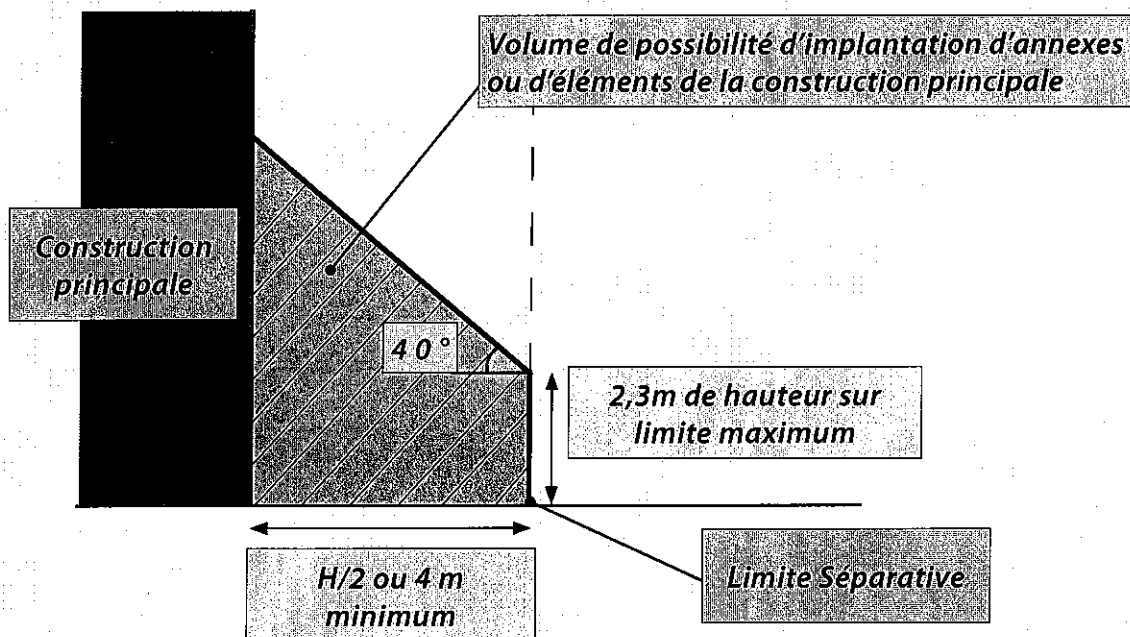
AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 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 5 mètres au minimum.
- 6.2 Pour les postes de transformation électrique, le recul devra être compris entre 0 et 1,5m par rapport à l'alignement des voies publiques.

- 6.3 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de la conduite de gaz.

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 4 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 4 mètres et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :
- que la longueur de la construction parallèle à la limite n'excède pas 8 mètres;
 - et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous:



- 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 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.
- 7.5 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

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

L'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra se faire avec la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

AU 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions est limitée 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 faitage des constructions est limitée à 13 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 ne 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°».

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

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

Les dispositifs solaires, thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés ; les dispositions relatives à la couleur des toitures ne s'y appliquent pas.

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

11.3.3 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 ; les constructions implantées sur limite auront notamment une toiture inférieure à 52°
- 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, et respecter les principes énoncés au Document **«Orientations Particulières d'Aménagement»**.

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 2 mètres si les clôtures sont végétales ou à claire-voie ;

- de 1,5m si elles sont constituées de mur-plein. Par ailleurs, cette hauteur pourra être portée à 2 m sur une longueur maximale de 12m d'un seul tenant

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, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieurs permettant l'accueil de deux véhicules par logement.
- 12.2 Pour toute opération supérieure à 5 logements, il doit être prévu 3 places de stationnement supplémentaires réservées à l'accueil des visiteurs, par tranche de 5 logements.
- 12.3 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 40% de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, c'est à dire non affectés à des aires de stockage, de manoeuvre, de stationnement ou d'accès, et plantés dans le respect des principes énoncés au document «*Orientations d'Aménagement*».

Un arbre fruitier à haute tige sera exigé par construction principale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.