

## **CHAPITRE 1 : ZONE AU**

Il s'agit de zones naturelles non pourvues des équipements de viabilité interne, mais desservies en leurs abords immédiats. Ces zones sont destinées à être urbanisées dans la mesure où les conditions ci-après sont respectées.

Ces zones sont à vocation essentiellement d'habitation. La zone AU comprend un sous secteur AUR destinés à être urbanisé à long terme. Leur urbanisation effective implique une modification du P.L.U. et leur classement en AU.

### **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 Toute occupation et utilisation du sol à destination principale d'habitation est admise en zone AU (les constructions agricoles y sont interdites), dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes.

Soit - que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, notamment sous la forme d'un lotissement, d'une A.F.U. ou de permis individuels respectant le parti d'aménagement exposé le cas échéant dans les Orientations d'Aménagements. Et si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone tel que prévu le cas échéant dans les Orientations d'Aménagements.

- que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur en respectant les schémas de voirie prévus dans certains cas dans les Orientations d'Aménagements.

Soit - que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opération individuelle. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global. Sa mise en oeuvre doit garantir la possibilité d'urbanisation de la zone tel que prévu le cas échéant dans les Orientations d'Aménagements.

- que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur en respectant les schémas de voirie le cas échéant dans les Orientations d'Aménagements.

- 2.2 Les constructions à usage de commerce de détail, d'artisanat de bureaux ou de services et les installations classées nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- 2.3 Les transformation ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toute nature et la création d'annexes.
- 2.4 La reconstruction après sinistre de toute construction dont la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- 2.5 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.6 Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 250 mètres comptés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la RN 59, sont soumise aux normes d'isolation acoustique en vigueur.

## **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, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

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

3.1.3 Les possibilités d'accès de chaque propriété à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

#### 3.2 Voirie:

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.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

- 3.3 La création des accès devront systématiquement être optimisé par rapport au enjeux de sécurité routière.
- 3.4 Dans le cas de création de voirie en impasse une zone de retournement d'un rayon minimal de 7 mètres doit être prévu.

### **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.

4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur. Dans les secteurs où le réseau d'assainissement collectif doit être réalisé, les nouvelles constructions devront prévoir un raccordement à ce réseau. Le branchement sur le réseau sera réalisé aux propres frais du bénéficiaire, dès lors qu'il sera construit.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

#### ***AU 5 : Caractéristiques des terrains***

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

#### ***AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

7.1 L'implantation des constructions doit d'une part privilégier une localisation en périphérie de parcelles, de préférence côté voie de circulation, et d'autre part s'adapter aux courbes de niveaux en évitant autant que possible remblai et déblai.

7.2 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas (pour la limite séparative concernée par la mitoyenneté) dans le cas de construction de maisons mitoyennes.

7.3 Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles -sans que, pour une même propriété, plus du quart de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions - sous réserve :

- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,20 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5%, la hauteur limite est portée à 2,8 mètres au point le plus haut du bâtiment.
- que leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

7.4 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises au régime forestier.

### ***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 :

- 8.1 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 4 mètres.
- 8.2 Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

### ***AU 9 : Emprise au sol***

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain. L'emprise au sol est portée à 35 % de la superficie du terrain pour les logements collectifs (au-moins deux logements).
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
  - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

### ***AU 10 : Hauteur maximale des constructions***

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 11 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au-moins deux logements).  
Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.  
La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics peut atteindre 12 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.
- 10.2 La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 1 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La maison de plein pied sans exhaussement étant préconisée.

## *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, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

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 intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés au caractère rural et campagnard du village.

- 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. La couleur blanche est proscrite des façades.

11.2.2 Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 30 et 45°. Elles recevront une couverture de tuiles ou autre matériel de qualité, choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3.2 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
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures et aménagements extérieurs.

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuya et de conifères sont proscrites (sauf en usage marginal dans une haie mixte).

11.4.2 les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Cette hauteur peut toutefois être supérieure et s'inscrire en continuité d'une clôture directement avoisinante, dans la limite de la hauteur de celle-ci.

- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur minimale de 0,5 mètre et d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50.

En limite séparative la hauteurs maximales est fixée à 2 mètres

11.5 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

### ***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 permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

### ***AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés***

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales.

*SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

*AU 14 : Coefficient d'occupation du sol*

Néant.