

## **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.

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

#### **AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:**

- 1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.**
- 1.2 La création d'exploitations agricoles.**
- 1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.**
- 1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :**
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5 La création et l'extension d'étangs.**

#### **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.**

- 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 dans le document d'orientations. 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 dans le document d'orientations.
- 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 dans le document d'orientations.

2.2 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.

2.3 **Sont soumis à autorisation :**

- **les aires de stationnement ouvertes au public,**
- **les aires de jeu et de sport ouvertes au public.**

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, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.**

2.5 **Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les modifications ou le renouvellement des lignes électriques existantes.**

**En AUa uniquement :**

2.6 **Toute occupation et utilisation du sol, non mentionnée en AU 1, est autorisée, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :**

- **que l'opération soit cohérente avec le parti d'aménagement exposé au Document d'Orientations d'Aménagement ;**
- **que l'opération soit réalisée au fur et à mesure de l'implantation des réseaux.**

2.7 **Une seule extension de 40 mètres carrés maximum peut être jointe au bâtiment principal.**

## 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 4 mètres de largeur minimum 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 5 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.

#### 3.5 En AUa:

**Les voiries devront respecter dans leur tracé et leur profil 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.**

### AU 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur 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.
- 4.4 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**

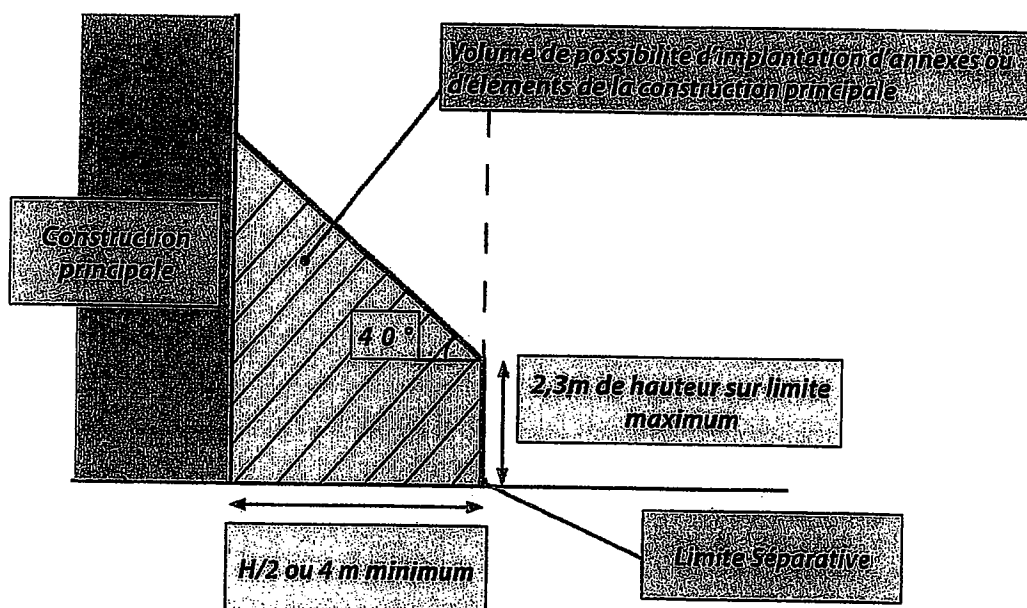
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies, à l'exception des postes de transformation électrique, dont le recul sera compris entre 0 et 1,5m.

#### **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 une distance de 3 minimum des limites séparatives, où sur l'une des deux limites séparatives latérales en cas de projet commun à deux unités foncières (maison jumelée). La distance de 3m est portée à 10m au minimum en limite avec les zones UE et AUE.*

**En AUa**

- 7.3** 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.
- 7.4** Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une taille inférieure à 40 m<sup>2</sup> et des éléments de la constructions principales peuvent être édifiées à un distance inférieure à 4 mètres et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :
- que la longueur de la construction parrallèle à la limite n'excède pas 8 mètres,
  - et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :



- 7.5** Pour les piscines, la distance devra être de 4 mètres minimum.
- 7.6** Les postes de transformation devront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 1m

**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 à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres. Ces règles peuvent être adaptées dans le cas des travaux de restauration sur le bâti existant ou la construction d'un petit bâtiment hors habitations d'une surface maximum de 40 m<sup>2</sup>.

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 au plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

#### **AU9 : Emprise au sol**

9.1 L'emprise au sol de ce coefficient 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.

#### **AU10 : Hauteur maximale des constructions**

##### **Rappel :**

*La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.*

*En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.*

La hauteur maximale des constructions sera de 9 m à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des bâtiments collectifs sera de 12 m à l'égout de toiture.

##### **Cas Particuliers :**

- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

#### **AU11 : Aspect extérieur**

11.1 Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuse 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 en 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 des façades et les teintes de ravalement extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite des façades.

### 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions principales seront à deux pans et doivent avoir une pente comprise entre 30 et 45°.

Les couvertures seront faites de tuiles, de teintes rouge terre cuite, rouge vieilli ou d'ardoise. L'acier gris anthracite, le zinc, et d'autres matériaux couleur ardoise sont autorisés.

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

11.3.3 Les toitures à un pan et les toits plats sont autorisés pour les annexes.

### 11.4 : Clôtures et aménagements extérieurs.

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1.5 mètres. L'utilisation de plantations caduques est préconisée.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1.5 mètres.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur minimale de 0.5 mètres et d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50.

En limite séparative la hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage. Côté rue l'emploi du grillage est autorisé mais doit être non visible depuis celle-ci.

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

## **AU12 : 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 par logement, dont une hors garage.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptés 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.

## **AU13 : Espaces libres et plantations**

13.1 Les espaces libres n'étant pas affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

### En AUa

13.2 Il devra être prévu 1.5 ares d'espaces verts non destinés à de l'accès ou du stationnement par logement.

## **Section 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **AU14 : Coefficient d'Occupations du Sol**

Non réglementé