

ZONE AU

1A **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone AU est divisée en 4 secteurs différents pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

- 1 AUe : secteur destiné à l'accueil d'activités économiques, urbanisable à court terme ; il s'agit de terrains situés dans le hameau de Rome, à l'Est de la rue de Rome. Les principes d'aménagement du secteur 1 AUe sont présentés dans les « orientations particulières d'aménagement » (document n°4).

- 1 AUh : secteur à vocation d'habitat, urbanisable à court terme ; il correspond, d'une part, à un espace situé dans la partie Est du village au lieu-dit « Le Champ Pavie », et, d'autre part, à un espace situé dans la partie ouest du village entre la rue Moi et la rue de Rome. Les principes d'aménagement des secteurs 1 AUh sont présentés dans les « orientations particulières d'aménagement » (document n°4).

- 1 AUp : secteur destiné à l'accueil d'équipements publics, urbanisable à court terme ; il correspond, d'une part, à un terrain situé à l'arrière de la rue des Flageots, et, d'autre part, aux terrains de tennis existants entre le village et le hameau.

- 2 AUm : secteur à vocation mixte, urbanisable après modification du PLU ; il correspond à un îlot foncier situé au cœur du village.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ah . Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

7A2 **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Dans le secteur 1 AUe :

8A2a - les aménagements et opérations de constructions à usage d'activités décrites ci-dessous à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.

15A2a - les constructions à usage de bureaux.

34A2b - les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôt dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

39A2 - les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

Dans le secteur 1 AUh :

8A2b - les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.

Dans le secteur 1 AU_p :

- 23A2 - les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- 52A2 - les équipements publics (constructions, installations ou ouvrages).

Dans le secteur 2 AU_m :

- 8A2a - les aménagements et opérations de constructions décrites ci-dessous à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- 13A2a - les constructions à usage d'habitation.
- 14A2a - les constructions à usage de commerce, de services, de bureaux.
- 52A2 - les équipements publics (constructions, installations ou ouvrages).

De plus, dans toute la zone AU :

- 26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- 46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

75A3 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE****77A3 I - Accès**

- 78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

89A3 **II - Voirie**

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

100A3 Les voies nouvelles réalisées dans le cadre de l'aménagement du secteur 1 AUh devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 9 m.

96A4 **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

Dans les secteurs 1 AUh et 2 AUm :

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans les secteurs 1 AUe et 1 AUp :

- 105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.
- 105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- 106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- 107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 111A4 **2. Eaux pluviales :**
- 112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- 114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 115A4 **III - Electricité**
- 116A4a Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau électrique sera aménagé en souterrain.
- 118A5 **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**
- 119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans les secteurs 1 AUe, 1 AUh et 1 AUp :

148A6 Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le secteur 2 AUm :

146A6 Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

1A7 **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

21A7 L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans les secteurs 1 AUe et 1 AUh :

6A7c Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Dans les secteurs 1 AUp et 2 AUm :

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7d Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

13A8 **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

21A8 Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs 1 AUh et 2 AUm :

15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Dans les secteurs 1 AUe et 1 AUp :

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A9 **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

29A9 Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur 1 AUh :

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur 1 AUe :

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur 1 AUp :

20A9 Non réglementé.

Dans le secteur 2 AUm :

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant la construction projetée, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

39A10 Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur 1 AUh :

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m au faîtage, soit R + C ou R + 1 pour les habitations.

32A10b La hauteur maximale des bâtiments annexes à la construction principale à usage d'habitation est limitée à 4 m au faîtage.

33A10 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Dans le secteur 1 AUe :

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m au faîtage.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Dans le secteur 1 AU_p :

- 29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m au faîtage.
- 33A10 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Dans le secteur 2 AU_m :

- 27A10 Non réglementé.

34B11 **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**36B11 **GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

- 36B11a Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

36B11d **ASPECT**

- 37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

- 39B11 L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

- 45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

De plus, dans les secteurs 1 AUe et 1 AUp :

- 45B11c MATERIAUX
- 46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.
- 61B11 ANNEXES
- 64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...
- 64B11b Les plaques de béton sont interdites.
- 65B11 CLOTURES
- 66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.
- 69B11a Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

De plus, dans les secteurs 1 AUh et 2 AUm :

- 45B11c MATERIAUX
- 46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...) à l'exclusion du blanc pur.
- 46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.
- 48B11c SOUS-SOLS
- 49B11c Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.
- 52B11 TOITURES
- 54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.
- 54B11b Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une liaison entre plusieurs éléments de toiture.

- 54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.
- 55B11c A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.
- 55B11h Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.
- 59B11g A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite (60 environ au m²) ou d'ardoises naturelles.
- Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.
- 60B11e Les matériaux utilisés pour réaliser les vérandas, notamment leurs soubassements, devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- 61B11 ANNEXES
- 62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.
- 63B11 Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.
- 64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...
- 64B11b Les plaques de béton sont interdites.
- 65B11 CLOTURES
- 66B11g Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.
- 69B11a Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

69B12 **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

92B12 Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

De plus, dans le secteur 1 AUe :

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,
 . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre nette de construction.

83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

De plus, dans les secteurs 1 AUh, 1 AUp et 2 AUm :

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,
 . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement sera aménagée, sur le domaine privé, en dehors de l'espace clos.

83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction.

- 83B12d - pour les établissements recevant du public,
 . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction.
- 88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.
- 91B12a Conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

88B13 **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

91B13 **PROTECTION PARTICULIÈRE**

- 91B13c Les éléments du paysage identifiés aux plans de découpage en zones sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés en l'état.

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

- 97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est obligatoire.

De plus, dans le secteur 1 AUe :

- 95B13a La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 300 m² de terrain libre de toute construction.
- 96B13 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le secteur 1 AUh :

121B14 Pour toute construction, le COS est fixé à 0,25.

129B14a Le COS n'est pas applicable aux constructions publiques ou aux aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Dans les secteurs 1 AUe et 1 AUp :

120B14 Non réglementé.

Dans le secteur 2 AUm :

121B14 Pour toute construction, le COS est fixé à 0.