

ZONE AU

- les constructions à usage de bureaux.
- les constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt.
- zone.
- les opérations d'aménagement ou de construction à usage d'activités décrites ci-dessous à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la

Dans le secteur 1 Aue

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A

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

Est interdit :

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2 Auh : secteur à vocation principale d'habitat, urbanisable après modification du PLU ; il correspond à des terrains situés en marge ouest du bourg au lieu-dit « Le Beaupré ».

Est du bourg.

- 1 Aup : secteur destiné à l'accueil d'équipements publics, urbanisable de suite ; il correspond à un espace situé au voisinage du pôle scolaire et sportif existant dans la partie

« orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).
 - 1 Aum : secteur à vocation mixte, urbanisable de suite ; il correspond à des terrains situés au nord de la rue du Chef de Ville au lieu-dit « La Croix Jean Guermont », dans la partie nord du bourg. Les principes d'aménagement de la zone sont présentés dans les

Rainettes ».

- 1 Aue : secteur destiné à l'accueil d'activités économiques, urbanisable de suite ; il correspond à la partie non bâtie et non équipée de la zone d'activités des « Quatre

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

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

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.

- 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.

De plus, dans toute la zone AU

- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).
- 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 2 AUh

De plus, dans le secteur 1 AUm, la composition urbaine de la zone devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).
Tout programme de logements devra comporter un minimum de 20 % de logements aidés par l'Etat, en application de l'article L. 123-1-5(16°) du Code de l'Urbanisme.

- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).
- les constructions à usage de bureaux.
- 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 AUm

- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).

Dans le secteur 1 AUP

- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).
- 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.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

1. Eaux usées :

II - Assainissement

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

I - Eau potable

ARTICLE AU 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX

L'aménagement de la zone devra respecter les principes de desserte définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).

De plus, dans le secteur 1 Alum

Les voies nouvelles réalisées dans le cadre de l'aménagement de la zone doivent avoir une largeur d'emprise au moins égale à 10 m.

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

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

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

II - Voirie

Aucun accès particulier n'est autorisé sur la RD 4.

De plus, dans le secteur 1 Aue

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.

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

I - Accès

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- soit avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.
- soit à l'alignement,

Les constructions doivent être implantées :

Dans le secteur 1 Aup

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Dans le secteur 1 Aue

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

III - Electricité

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle.

2. Eaux pluviales :

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

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.

Dans les secteurs 1 AUm et 2 AUh

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,

- soit avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES

SÉPARATIVES

Dans le secteur 1 Aue

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur 1 AUm

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe du talweg reporté au plan n°5c.

L'ensemble des dispositions ci-dessus 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 AUp et 2 AUh

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

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

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 souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.
 Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs 1 Aum et 2 Auh

Non réglementé.

Dans le secteur 1 Aup

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.
 Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur 1 Aue

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.
 Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs 1 Aum, 1 Aup et 2 Auh

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.
 Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur 1 Aue

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

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

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).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou fonctionnelles le (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur 2 AUh

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faitage, soit R + 1 + C ou R + 2 pour les habitations.

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).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou fonctionnelles le (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur 1 AUm

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 14 m au faitage.

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou fonctionnelles le (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur 1 AUE

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faitage.

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou fonctionnelles le (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur 1 AUP

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtarde ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

MATERIAUX

Dans les secteurs 1 Aum et 2 Auh

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Lorsque les clôtures sont constituées de grillages, ceux-ci doivent être composés de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur.

CLOTURES

Les citernes et 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,...

ANNEXES

Dans les secteurs 1 Aue et 1 Aup

Les projets d'architecture contemporaine peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle. Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées ; il pourra alors être fait abstraction des règles concernant l'aspect extérieur des constructions.

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

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 :

ASPECT

Dans le périmètre de protection autour de l'église à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
 - pour les constructions à usage de bureaux :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- En particulier, il est exigé au minimum :

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

Dans le secteur 1 Aue

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les murs sont autorisés à condition que leur hauteur n'exécède pas 0,80 m. Ils seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

CLOTURES

Les citernes et 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,...

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

ANNEXES

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises naturelles. La pose de panneaux solaires est autorisée.

l'horizontale.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (à partir de R + 1) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur

TOITURES

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.

Dans le cadre d'une opération destinée à l'habitat, il devra être aménagé des aires publiques de stationnement, à raison de 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de plancher.

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

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

- pour les établissements recevant du public :
1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage de bureaux :
1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- pour les constructions à usage d'habitation :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

En particulier, il est exigé au minimum :

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

Dans les secteurs 1 AUm et 2 AUh

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

- pour les établissements recevant du public :
1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En particulier, il est exigé au minimum :

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

Dans le secteur 1 AUp

Toute opération destinée à l'habitat doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 4 % de la surface aménagée, sans être chacun inférieur à 500 m² d'un seul tenant.
La coulée verte, telle qu'elle figure de part et d'autre de l'axe du talweg dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4), n'est pas comptabilisée dans ces espaces communs.

ESPACES COMMUNS

L'aménagement de la zone devra respecter le principe de coulée verte défini dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).
Les éléments du paysage identifiés au plan sont protégés en application de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés ou remplacés.

PROTECTION PARTICULIÈRE

De plus, dans le secteur 1 Alum

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

De plus, dans le secteur 1 Aue

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 exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs 1 Aue et 1 Aup

Non réglementé.

Dans le secteur 1 Aum

Pour les habitations, le COS est fixé à 0,30.

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.

La composition urbaine de la zone devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).

Dans le secteur 2 Auh

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.