

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**Caractère et vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de commerces, de services et d'activités. Une anticipation sur la réalisation de la viabilité peut être envisagée, à condition que les participations soient assurées suivant les dispositions du Code de l'Urbanisme.

La zone AU se compose de trois secteurs ayant des vocations différentes :

- le secteur AUu : destiné à l'urbanisation future à vocation principale d'habitation dans le cadre d'opération d'ensemble.
- le secteur AUf : destiné à l'urbanisation future à vocation principale d'activités présentant peu de nuisances, tels que les activités artisanales, les industries légères, les dépôts, les activités commerciales ou de services et les équipements sportifs.
- le secteur AUt : destiné à l'urbanisation future à vocation d'équipements publics ou collectifs à usage de loisirs, sportif, socio-éducatif, culturel ou touristique.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites****1-1. Dans la zone AU et dans les secteurs AUu, AUf, AUt :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article AU 2, y compris le stationnement des caravanes.

Peuvent être interdits les installations classées, dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation du secteur.

Dans une bande de 75 mètres à partir de l'axe de la RD 934 et de la RN 17 et dans une bande de 100 mètres à partir de l'axe de l'autoroute A1, les bâtiments annexes et les aires de stockage extérieures sont interdits.

1-2. Dans le secteur AUf :

- Les constructions à usage d'habitation.

1-3. Dans le secteur AUt :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'activités artisanales, d'industries et de dépôts.

1-4. Dans le secteur AUu :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, d'industries et de dépôts.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2-1. Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article 441.2 du code de l'urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, excepté dans les cas visés aux articles L 130.1 et R 130.1 du code de l'urbanisme.
- Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A1 et la ligne S.N.C.F n°2402, et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 17, la RD 930, et la RD 934 telle qu'elle figure au plan (nuisances acoustiques de transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 et 3. Sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par les décrets n° 95-20 et N° 95-21 du 9 janvier 1995 et par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme), il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10 et à l'article 12 suivants pour :

- Les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées).
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de S.H.O.N (Surface Hors Oeuvre Nette).

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article AU 1 :

2-2. Dans la zone AU et dans le secteur AUu, AUf et AUt :

- 1) Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.
- 2) La construction d'équipements sportifs présentant peu de nuisances
- 3) 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 ou archéologiques.

2-3. Dans le secteur AUu :

- 1) Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - qu'elles se réalisent dans le cadre d'une opération d'ensemble entraînant la réalisation d'au moins 3 logements;
 - que dans le cas où l'opération d'ensemble ne concerne qu'une partie de la zone, elle ne porte pas atteinte à la cohérence de la partie restante.

- 2) Les opérations d'ensemble à vocation principale d'habitation peuvent aussi comporter des équipements publics, des activités commerciales, de services ou artisanales, ainsi que des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.

2-4. Dans le secteur AUf :

- 1) Les constructions à usage d'activités présentant peu de nuisances : activités artisanales, industries légères, dépôts, activités commerciales ou de services.
- 2) Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des établissements.
- 3) Les équipements publics ou collectifs à usage de loisirs, sportif, présentant peu de nuisances.

2-5. Dans le secteur AUt :

- 1) L'aménagement de terrain de camping et de caravaning.
- 2) Les équipements publics ou collectifs à usage de loisirs, sportif, socio-éducatif, culturel ou touristique, ou autres équipements assimilables, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, réalisés en conformité avec toutes les réglementations particulières en vigueur, sous condition que :
 - leur réalisation assure une bonne intégration dans le paysage,
 - ils aient fait l'objet d'une étude préalable portant sur l'opportunité et la possibilité de réalisation de l'opération.
- 3) Les habitations destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité de ces équipements.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - Dans la zone AU et dans les secteurs AUu, AUf et AUt : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules - notamment ceux des services publics techniques

: lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.... - de faire aisément demi-tour.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente)

La largeur minimale des voies internes et des voies d'accès est de 7 mètres.

ARTICLE AU 4 - Dans la zone AU et dans les secteurs AUu, AUf et AUt : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément des constructions à usage d'habitation autorisées, doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et, notamment, aux prescriptions ci-après :

4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

4-2. Assainissement

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation ou de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

4-2.1. Eaux usées

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.
- l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.
- l'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés, peut être subordonnée à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles aient subi un pré-traitement approprié, et les conduisant, soit au réseau public d'assainissement (si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des pré-traitements), soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet au milieu naturel.

4-2.2. Eaux pluviales

- L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée conformément aux prévisions des avant-projets d'assainissement. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de ce 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.

4-2.3. Eaux industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

4-2.4. Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

ARTICLE AU 5 - Dans la zone AU et dans les secteurs AUu, AUf et AUt : La superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel prescrites dans l'arrêté du 29 janvier 1987.

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1. Dans le secteur AUu :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

Toutefois, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 35 m de l'axe de la RD 934, de la RN 17 et de sa déviation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un retrait d'un mètre minimum

6-2. Dans le secteur AUf :

Le long de la RD 934 et de la RN 17, le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Le long de l'autoroute A1, le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un recul minimum de 60 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Le long des voies internes au secteur, le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un retrait d'un mètre minimum

6-3. Dans le secteur AUt :

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- 50 m de l'axe de l'autoroute A1,
- 35 m de l'axe de la RN 17 et de sa déviation, ainsi que des RD 930 et RD 934,
- 10 m de l'axe des autres voies existantes ou prévues.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un retrait d'un mètre minimum

ARTICLE AU 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7-1. Dans le secteur AUu :**

Les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

7-2. Dans le secteur AUf :

Les constructions, installations ou dépôts peuvent être implantés soit en limite séparative, soit avec un recul. Dans le cas du recul, celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la façade faisant vis-à-vis à la limite.

L'implantation en limite séparative est admise sous réserve du respect des normes de sécurité (protection incendie notamment).

7-3. Dans le secteur AUt :

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que si leur hauteur sur ces limites n'excède pas 3.5 m à l'égout de toiture, à moins de possibilités d'adossement à un bâtiment existant en limite sur propriété voisine, de hauteur approximativement identique.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelles) doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite, avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE AU 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**8-1. Dans le secteur AUu :**

Non réglementé.

8-2. Dans le secteur AUf :

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois, cet espacement peut être réduit, sous condition d'adoption de mesures de sécurité (notamment réalisation de murs coupe-feu agréés par les services de sécurité incendie compétents).

8-3. Dans le secteur AUt :

Dans le cas de constructions non accolées, une distance au moins égale à 5 mètres est imposée entre les constructions.

Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments annexes.

ARTICLE AU 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - La hauteur maximale des constructionsDispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, ...), ni aux équipements d'intérêt général.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau de la voie, au droit du milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, une cote de référence différente de celle définie ci-dessus peut être admise ou imposée.

10-1. Dans le secteur AUu :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder deux étages droits sur un rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un seul niveau.

10-2. Dans le secteur AUf :

Dans une bande de 75 mètres à partir de l'axe de la RD 934 et la RN17, et dans une bande de 100 mètres à partir de l'axe de l'autoroute A1, les bâtiments doivent avoir une hauteur maximum de 12 mètres à l'égout du toit.

Dans le reste du secteur, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres à l'égout du toit.

Les superstructures de faible emprise, tels les souches de cheminées ou de ventilation, les locaux techniques, les châteaux d'eau et les silos, ne sont pas concernées par cette réglementation de hauteur.

10-3. Dans le secteur AUt :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder un étage droit sur un rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un seul niveau.

ARTICLE AU 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1. Dans le secteur AUu :

11-1.1. Volumes et terrassement

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

11-1. 2. Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter le paysage environnant.

11-1. 3. Pentes des toitures

Les toitures du ou des volumes principaux doivent présenter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'harmonie générale de la rue ou de l'espace public desservant le terrain :

- la pente minimale de toiture peut être réduite pour les constructions annexes et les bâtiments de grand volume, ainsi que dans le cas de toiture dite "à la Mansart"
- les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

La pente minimale de toiture peut être réduite, à condition d'une bonne intégration architecturale d'ensemble, dans le cas d'extension, des constructions annexes accolées ou non, des bâtiments de grand volume, ainsi que dans le cas des toitures dites "à la Mansart".

Dans tous les cas, le projet doit permettre une bonne intégration architecturale d'ensemble et être compatible avec le paysage bâti de la zone.

11-1. 4. Matériaux de couverture

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles, ardoises naturelles ou matériaux de teinte similaire).

L'emploi, en couverture, de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics et les annexes non situées en façade sur rue.

L'utilisation en couverture, de tout matériau brillant est interdite.

11-1. 5. Ouvertures en toiture

Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'utilisation des lucarnes est recommandée.

Les relevés de toitures (chiens assis ou lucarnes rampantes) trop volumineux (d'une largeur supérieure à la moitié de la longueur du faîtage) sont interdits.

11-1. 6. Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

11-1.7. Matériaux des façades

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc. ...) sont interdits.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics, et les annexes non situées en façade sur rue.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les couleurs criardes et le blanc pur, utilisés sur une grande surface sont interdits.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

11-1. 8. Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur minimale de 1.80 m afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur plein,
- soit par un muret surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé, de préférence, d'une haie dense renforçant la continuité visuelle sur rue.

Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue et sur les limites des emprises publiques ; elles sont admises dans les limites séparatives, sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage environnant.

11-1. 9. Réseaux

Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques, dans les lotissements ou les groupes d'habitations, doivent être réalisés en souterrain.

Une antenne collective de télévision ou de radio, doit être substituée, dans toute la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissement ou groupes d'habitations.

11-2. Dans le secteur AUf :

11-2.1. Volumes et terrassement

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer dans le paysage.

Les aires de stockage des matières premières ou de combustibles doivent être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain, dans la mesure où les impératifs fonctionnels le permettent.

11-2. 2. Toitures

Les toitures-terrasses doivent être privilégiées, toutefois, les toits en pente sont autorisés, si la nature et la qualité du projet le justifient.

11-2. 3. Pentas des toitures

Les toitures à faible pente sont autorisées sous réserve qu'elles soient dissimulées sur toutes les façades du bâtiment par un acrotère horizontal.

11-2. 4. Matériaux de couverture

Les couvertures apparentes en matériau ondulé, en papier goudronné, en bac acier galvanisé et en matière translucide sont interdites.

D'autres types de toitures pourront être admis, dans la mesure où leurs formes et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

11-2. 5. Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les façades visibles depuis la RD 934, la RN 17 et l'autoroute A1, devront être traitées comme des façades principales et ne pas constituer des arrières de bâtiments.

11-2. 6. Matériaux des façades

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings ou autres) sont interdits.

L'utilisation en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux est également proscrite.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.
Les couleurs vives et le blanc pur, utilisés sur une grande surface sont interdits.

11-2. 7. Couleurs des façades

Le ton des matériaux sera choisi dans une gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel et dans l'ensemble de la zone.

Pour les activités autres que commerces et services :

Tout bâtiment comportera une teinte de base (gris, sable, ocre et rosé) choisie dans une gamme harmonique de teintes claires.

Le blanc pur ou les teintes vives seront autorisées pour les menuiseries ou les éléments de façade de petite surface, n'excédant pas dans leur ensemble 20% des surfaces de façades des bâtiments.

11-2. 8. Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures sont obligatoires le long de la RD 934, la RN 17 et l'autoroute A1. Ces dernières doivent être composées d'un grillage doublé de végétaux et d'une hauteur imposée de 1m80.

Le grillage sera de couleur vert foncé à mailles rectangulaires verticales et sur un support métallique de même couleur.

Les clôtures mitoyennes seront obligatoirement réalisées dans le même matériau.

Les poteaux ciment sont interdits.

Les plaques signalant la raison sociale et l'adresse de l'entreprise, les boîtes aux lettres et interphones, ainsi que les coffrets de branchements en eau potable, électricité, gaz et téléphone seront obligatoirement intégrés dans un muret technique d'une hauteur maximale de 1.8 mètres.

11-2. 9. Portails

Les portails seront exclusivement composés de cadres métalliques avec barreudages verticaux de section rectangulaire, à l'exclusion de toute partie pleine.

11-2. 10. Enseignes

La publicité sous toutes formes doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment aux lois n°79-1150 du 29 décembre 1979 et n°95-101 du 2 février 1995, ainsi qu'à leur décret d'application.

Sur l'ensemble du secteur, sont seules autorisées les enseignes lumineuses ou non, réalisées par des lettres découpées. Elles doivent en aucun cas dépasser le niveau de l'acrotère.

La signalisation de type "totem" est interdite dans une bande de :

- 75 mètres à partir de l'axe de la RD 934 et de la RN 17,
- 100 mètres à partir de l'axe de l'autoroute A1.

Dans le reste du secteur, elle est autorisée et doit en aucun cas dépasser 5 mètres.

En dehors de la signalisation propre aux entreprises implantées, toute forme de publicité est interdite sur l'ensemble du secteur.

11-2. 11. Réseaux

Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain.

11-3. Dans le secteur AUt :

11-3. 1. Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'environnement.

1) Pentes des toitures :

Les toitures du ou des volumes principaux doivent présenter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la qualité du paysage environnant :

- la pente minimale de toiture peut être réduite pour les constructions annexes et les bâtiments de grand volume, notamment les bâtiments agricoles, ainsi que dans le cas de toiture dite "à la Mansart"
- les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces (sur une partie de la construction principale ou sur des

bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

2) Matériaux de couverture :

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles, ardoises naturelles ou matériaux de teinte similaire).

L'emploi, en couverture, de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics et les annexes non situées en façade sur rue.

L'utilisation en couverture, de tout matériau brillant est interdite.

3) Ouvertures en toiture :

Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'utilisation des lucarnes est recommandée.

11-3. 2. Matériaux des façades

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics, et les annexes non situées en façade sur rue.

Les teintes utilisées pour ces bardages doivent être de préférence foncées (rappelant le bois, la végétation, l'ardoise ou la terre).

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les couleurs criardes et le blanc pur, utilisés sur une grande surface sont interdits.

11-3. 3. Clôtures

Quand elles sont jugées nécessaires, les clôtures doivent être à dominante végétale et être constituées :

- soit par une haie, doublée ou non d'un grillage,
- soit par un muret d'une hauteur limitée à 80 cm, surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé, de préférence, d'une haie.
- soit par une lisse horizontale, doublée, de préférence d'une haie.

Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue et sur les limites des emprises publiques ; elles sont admises dans les limites séparatives, sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage environnant.

ARTICLE AU 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Dans toute la zone AU :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2. Dans le secteur AUf :

Pour le calcul des surfaces à réserver pour le stationnement, il doit être tenu compte du nombre de véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel et des visiteurs.

12-3. Dans le secteur AUt :

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux capacités et possibilités d'accueil des installations projetées.

ARTICLE AU 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**13-1. Dans toute la zone AU :**

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger" et sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L130-5 et L130-6 du Code de l'Urbanisme.

13-2. Dans le secteur AUu :

- 1) Les espaces restant libres (notamment dans les marges de reculement par rapport aux voies) doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Les aires de stationnement doivent être plantées.
- 2) Les alignements d'arbres doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés. On s'efforcera dans l'étude des plans des lotissements ou de groupes d'habitations de conserver les plantations existantes. En particulier, on évitera de détruire les haies pour élargir les routes et les sentiers.
- 3) Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.
- 4) Dans le cas de lotissement de plus de 10 lots ou de groupe d'habitations de plus de 10 maisons, un minimum de 10% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces libres communs.

13-3. Dans le secteur AUf :

- 1) Une bande de 3 mètres par rapport à l'emprise de la RN 17 et la RD 934 doit être plantée et rendue inaccessible aux véhicules. Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts.
- 2) Les aires de stationnement doivent être plantées à la mesure d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées (voir liste en annexe)

- 3) Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage ou de dépôt, visibles depuis les voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige.

13-4. Dans le secteur AUt :

- 1) L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
A cet effet, il peut être exigé un relevé des arbres et des haies lors de la demande de permis de construire.
Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.
- 2) Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.
- 3) Les bâtiments volumineux doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige.
- 4) L'aspect paysager des terrains de camping et de caravaning doit satisfaire aux obligations suivantes :
 - utilisation et renforcement des plantations existantes, afin d'assurer une bonne intégration paysagère du projet au moyen d'un pourtour végétal dense.
 - plantation des terrains à raison de 10% de leur superficie.
 - délimitation des emplacements exclusivement par la végétation (haies, taillis, bosquets ...). Les haies de conifères bien alignés doivent être évitées.
 - la matérialisation hétéroclite des emplacements en grillage, en planche, etc ..., est interdite.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - Dans la zone AU et dans le secteur AUu, AUf, AUt : Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.