

ZONE AU

ARTICLE AU-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- ♦ Les constructions à usage industriel, ou d'entrepôts commerciaux
- ♦ Les installations classées autres que celles énoncées à l'article AU-2,
- ♦ Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- ♦ les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ Les carrières.

ARTICLE AU-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Secteurs AU1 et AU2 : les constructions suivantes sont autorisées aux conditions particulières :
 - Les constructions à usage d'habitat à condition d'être réalisées dans une opération d'ensemble à usage principal d'habitat, et en compatibilité avec les « Orientations d'aménagement » du PLU.
 - L'aménagement, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes sont autorisés à condition que leur usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux avoisinants.
 - Les installations classées sont autorisées à condition d'être nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.
- ♦ Au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les constructions sont autorisées à condition de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble qui comporte :

Secteur AU1 :

- la construction de logements sociaux pour au moins 20% de la surface de plancher affectée à la construction de logements

Secteur AU2 :

- la construction de logements sociaux pour au moins 30% de la surface de plancher affectée à la construction de logements

ARTICLE AU-3 : ACCES ET VOIRIE

► **Accès**

- ♦ Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- ♦ Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 18. Pour être constructibles, les parcelles riveraines de la RD18 devront disposer d'un accès sur une voie secondaire ouverte au public.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale.
- ♦ Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile et être aménagés conformément aux obligations réglementaires annexées au présent règlement (annexes SDIS 1 à 4)
- ♦ Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

► **Voirie nouvelle**

- ♦ Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- ♦ Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et desservant plus de trois lots doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8 m et une largeur de chaussée de 5 m.

▶ **Voie en impasse**

- ♦ Les voies en impasse de plus de 75 m de longueur sont autorisées à condition de comporter :
 - soit un dispositif de retournement de 22 m de diamètre permettant aux véhicules lourds de manœuvrer,
 - soit les aménagements nécessaires au dépôt et à la collecte des déchets, directement accessibles à l'entrée de l'impasse.
- ♦ Les voies ou portions de voies en impasse de longueur supérieure à 75 m doivent être raccordées par un réseau piétonnier et cyclable au réseau général.

▶ **Voies piétonnes et cyclables**

- ♦ L'ouverture de voies piétonnes et cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier et celle des équipements publics.

ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

▶ **Principe général**

- ♦ L'alimentation en eau potable et l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, et compatibles avec les projets de travaux concernant ces réseaux.

▶ **Eau potable**

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

▶ **Assainissement**

Eaux usées :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

- ♦ Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.
- ♦ En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Un état des lieux des fossés avant et après travaux sera demandé.
- ♦ Les fossés existants seront préservés, restaurés et intégrés au plan de lotissement de façon à faciliter leur accessibilité et leur entretien. Il pourra être exigé de compléter le maillage existant.

▶ **Défense incendie**

- ♦ Les dimensionnements des voiries et des réseaux d'eau seront prévus conformément aux prescriptions du SDIS : voir rappels réglementaires joints en annexe du présent règlement.

▶ **Electricité et télécommunications**

- ♦ Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain.

▶ **Collecte des déchets**

- ♦ Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets directement accessibles depuis la voie publique.

Constructions individuelles

- ♦ La collecte des déchets s'effectue sur la voie publique, au porte à porte sauf cas particulier d'inaccessibilité (voie privée, voie ne permettant pas le retournement des véhicules de collecte...).

Opérations d'ensemble

- ♦ En cas de difficulté à manœuvrer ou de gêne occasionnée par les véhicules de collecte, il pourra être exigé un dispositif facilitant le regroupement, le stockage et le ramassage des containers, en un lieu aménagé à cet effet, parfaitement intégré au projet et au paysage.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR

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

- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- ♦ à au moins 15 m de l'axe de la RD 54 A,
- ♦ à au moins 5 m des emprises des autres voies ouvertes à la circulation publique,
- ♦ à au moins 3 m des emprises publiques type places, placettes, jardins ou espaces verts.

Des implantations différentes peuvent aussi être autorisées:

- ♦ pour les garages et les annexes qui, outre les dispositions réglementaires, pourront être implantées à l'alignement des placettes et espaces verts, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3m hors tout sur la limite d'emprise.
- ♦ pour des raisons de sécurité: en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé.

ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article

Toute construction doit être implantée :

- ♦ soit sur la limite séparative, à condition que sa hauteur sur la dite limite ne dépasse pas 3 m hors tout et que la longueur maximale construite sur la dite limite ne dépasse pas 15 m.
- ♦ soit à une distance de la limite séparative supérieure à 3 m et au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.
- ♦ Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 2 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

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

Non réglementé

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ♦ L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder **40 %** de la superficie de la parcelle.

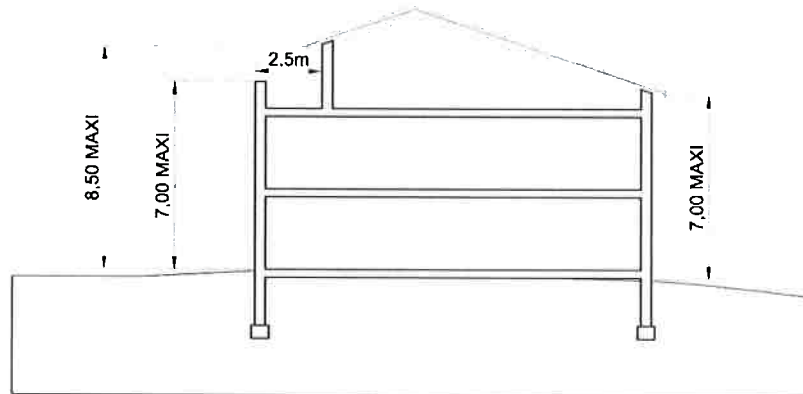
ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article

La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.

- ♦ Sur le pourtour de la construction, la hauteur maximale autorisée est limitée à 7m

- Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8,50 m, à condition que ledit recul soit supérieur à 2,50 m.



ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

► Façades

- Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

- Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.

► Toitures

- Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 % et présenteront l'aspect et la qualité similaires à celles de la tuile canal traditionnelle.
- Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.

► Clôtures

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 16 février 2011.
- Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale autorisée est de 1,80 m hors tout.
- De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie sont recommandées ; elles seront plantées avec des essences locales. En cas de réalisation de mur, celui-ci ne dépassera pas 80 cm de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, de panneaux ajourés ou de claustras.
- La réalisation d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisée en limite séparative, sur 1 limite et à condition de ne pas dépasser une longueur totale de 8 mètres.
- Hormis les murs, les différents ouvrages (grilles, grillages, poteaux, claustras) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

► **Dispositifs de raccordement**

- ♦ La mise en œuvre des divers boîtiers, coffrets, armoires ... utilisés pour le raccordement aux réseaux devra être intégrée avec soin et de façon homogène à l'architecture et à l'aménagement paysager.

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m²
- les changements de destination de constructions existantes
- l'augmentation du nombre de logements dans une construction existante

► **Dispositions générales**

- ♦ Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- ♦ Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il pourra être exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

► **Les besoins en stationnements**

- ♦ Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports en commun.
- ♦ Il sera exigé:
 - Habitat : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² de surface de plancher + 1 place annexée à la voirie par tranche de 250 m² de surface de plancher dans les opérations d'ensemble.
 - Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface vente

- Bureaux, services : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.
- Services publics ou d'intérêt collectif : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

► **Stationnement des deux roues**

- ♦ pour toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :
 - 1 emplacement par logement situé dans un immeuble collectif
 - 1 emplacement pour 3 emplois
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

► **Eléments de paysage à protéger**

- ♦ Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toute modification les concernant devra faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à autorisation.

► **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :**

- ♦ Sur chaque propriété, 25 % au moins de la surface doivent être aménagés en jardin.
- ♦ Pour toute opération d'ensemble de plus de 10 logements, il sera créé un espace collectif paysager d'une superficie totale comptabilisant au moins 25 m² par logement et aménagé si possible d'un seul tenant.

► **Aires de stationnement**

- ♦ Les aires extérieures de stationnement doivent être conçues et aménagées de façon paysagère.
- ♦ Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.