

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,
- Les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- Le dépôt de véhicules et le garage collectif de caravanes.

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

- Les travaux et opérations doivent être compatibles avec les schémas d'aménagement de principes joints au PLU.
- Les installations classées à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions sous réserve qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble à usage d'habitat d'au moins 5 lots ou 5 logements, ou concernant le solde de la zone (lotissement ou construction sur un même terrain de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance).
- En cas d'opération d'aménagement d'au moins 10 lots ou logements, au moins 10% de la surface de plancher totale du programme réalisé sera affecté à la production de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
- Les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition de respecter une distance vis-à-vis des exploitations agricoles d'au moins :
 - o 50 m par rapport aux installations classées soumises à déclaration,
 - o 100 m par rapport aux installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE AU-3 : ACCES ET VOIRIE

► Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur

fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

► 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 doivent avoir, sauf aménagement spécifique de ralentissement, une largeur minimale de plate-forme de 8 m et une largeur de chaussée de 5 m.

Les voies nouvelles doivent respecter les caractéristiques définies par les schémas d'aménagement de principe.

Les opérations d'ensemble ou soumises à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif (lotissements, opérations groupées,...) devront réserver la possibilité d'un bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

► Voie en impasse

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer.

Les impasses dont la longueur excède 200 m doivent être conçues pour pouvoir se raccorder aux voies existantes ou futures.

► Pistes cyclables, cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers sera exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. La circulation des piétons et des vélos devra être assurée en dehors de la chaussée (cheminements en mode déplacement doux indépendants).

Ces pistes et cheminements seront réalisés dans le respect des schémas d'aménagement de principes joints au dossier de PLU.

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 de 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

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.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

Eaux résiduaires

La commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement au réseau public de collecte des effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet d'eaux résiduaires non traitées dans les fossés est formellement interdit.

Réseaux divers

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, notamment dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en

souterrain ou mis en façades.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

▶ 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 en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction doit être édifiée :

- à l'intérieur d'une bande de terrain d'une largeur maximale de 20 mètres comptés à partir de la limite des emprises publiques et des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

Les retraits particuliers indiqués sur le plan de zonage se substituent aux implantations indiquées ci-dessus.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises :

- pour des raisons de composition urbaine : l'implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être imposée,
- 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,
- pour les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif.
- dans le cas des annexes et des piscines qui pourront être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement des emprises publiques ou des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

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

Parcelle dont la superficie est inférieure à 500 m²

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- sur au moins une limite séparative,
- lorsqu'elle n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de la dite limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$ m).
- à au moins de 5 mètres des berges des fossés et cours d'eau.

Parcelle dont la superficie est égale ou supérieure à 500 m²

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit sur une limite séparative,
- soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- à au moins de 5 mètres des berges des fossés et cours d'eau.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- l'implantation des constructions à l'alignement des liaisons douces.
- les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la projection verticale du volume d'une construction, au nu des murs (construction principale, annexes, abri couvert,...).

L'emprise au sol total des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain

naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

Hauteur maximale autorisée = 8 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.
- aux bâtiments publics, aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Des dispositions particulières seront autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

Les choix liés à la construction et à l'aménagement des espaces seront faits en référence aux recommandations de la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

► Façades

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

Les enduits devront être réalisés dans un délai de 2 ans après la date d'achèvement des travaux.

Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable de teinte claire, si possible d'origine locale.

Sont à proscrire :

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, briques, faux moellons, bois, colombages...)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

► Toitures

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural de caractère,

ou dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions du Grenelle de l'Environnement listées ci-dessous ou à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les pans de toiture traditionnelle.

► Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure de voie, par :
 - o un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.
 - o un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté ou non de grille ou d'un grillage sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange. L'ensemble des clôtures ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.
 - o pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, et pour des raisons de sécurité, les clôtures devront permettre de maintenir les conditions de visibilité sur les voies.
- En limite séparative, par :
 - o un mur plein d'une longueur maximale de 6 mètres, comptés au droit de la construction principale lorsque celle-ci est implantée en limite séparative.
 - o un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté ou non de grille, d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
 - o une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage sur poteaux de teinte sombre.
 - o En limites d'une zone AU0, A, Ap ou N, les clôtures seront des clôtures végétalisées (alinéas 2 et 3 ci-dessus) permettant de ménager des effets de transparence entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel.

La hauteur maximale des clôtures implantées sur les limites séparatives est de 2 mètres.

Les murs pleins et les murs bahut seront enduits en accord avec les clôtures avoisinantes. Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

► Dispositions du Grenelle de l'Environnement

Conformément au Grenelle de l'Environnement, des dispositions différentes à celles listées ci-dessus seront admises pour les constructions principales ou leurs annexes dans le cas de :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture, en façade ou au sol.

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent, le cas échéant :

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- o Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
 - o Etre réalisés avec une implantation :
 - en prolongement ou en partie basse de la toiture,
 - en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade ou de toiture (surfaces importantes),
 - à l'alignement des ouvertures du bâtiment (surfaces de moindre importance).
 - o Etre réalisés sur châssis pour les toitures terrasses à condition qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère,
 - o Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.
- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
 - l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
 - la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 publics et des contraintes urbanistiques.

Il est exigé :

- Pour les habitations : 2 places de stationnement par logement nouveau.

- Pour les opérations de lotissements de plus de 5 lots ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance : en plus des 2 places par logement nouveau, 1 place de stationnement par tranche de 3 logements nouveaux, directement annexée à la voirie de l'opération, et réalisée à la charge exclusive du porteur de l'opération.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'état, 1 place de stationnement par logement.
- Bureaux, commerces et services courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette de l'établissement.
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant + 1 place par chambre.
- Pour les salles de spectacles et de réunions: la surface de stationnement sera déterminée en fonction de leur capacité d'accueil.
- Pour les établissements scolaires, une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle des opérations auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

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

► Espaces boisés classés

Conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme, les Espaces Boisés Classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

► Plantations existantes

Les boisements existants (haies, autres plantations) présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les boisements seront préservés afin de tirer parti de leur fonction régulatrice dans la gestion des eaux pluviales ainsi que de leur qualité environnementale et paysagère. Ils seront autant que possible intégrés au maillage du réseau de desserte, et de voies piétonnières et cyclables.

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation de l'identité communale et de la

qualité du cadre de vie et de l'environnement, toute intervention sur les boisements classés « éléments de paysage » au titre de l'application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, et identifiés comme tel sur le plan de zonage, est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la Municipalité.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes.

► Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 25 % au moins de la surface doivent être traités en jardin et comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Dans les opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif, une superficie équivalente à au moins 10% de la surface de l'unité foncière aménagée sera affectée à la création d'espace(s) commun(s) traité(s) en espace public.

Ces espaces devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public...

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

En cas d'occupation à usage d'activités, une haie sera obligatoirement plantée au droit des limites séparatives avec les zones à vocation d'habitat. Cette haie mêlera des essences locales, sur plusieurs étages (arbres de haut jet, cépées, buissonnants) afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé