

**ZONE AU2**



## ARTICLE AU2 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement\** (ICPE)\* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ;
- Les *constructions\** à destination\* industrielle et artisanale ;
- Les *constructions\** à destination\* agricole ou forestière ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges ;
- Les dépôts de véhicules, et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les *affouillements et exhaussements du sol\** non liés à une opération autorisée.

## ARTICLE AU2 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions\** ne sont autorisées que si elles sont édifiées dans le cadre d'une *Opération d'Aménagement d'Ensemble\** en compatibilité avec les objectifs déterminés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée « Fontbazi » ;
- Les *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement\** (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de *constructions\** destinées à l'habitat ;
- Les *constructions\** à destination\* d'artisanat ou de commerce, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage ;
- S'appliquent les dispositions du *PPRN\** mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait /gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013.

## ARTICLE AU2 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1- Accès :

Tout terrain doit bénéficier d'un *accès\** à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique présentant des caractéristiques permettant de satisfaire :

- Aux exigences de sécurité (configuration, intensité du trafic...) ;
- De la défense contre l'incendie et de la protection civile;
- Aux exigences du service de collecte des déchets ménagers et assimilés (cf. annexes jointes au dossier de PLU).

### 2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique :

- Les dimensions des voies doivent être adaptées :

- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les nouvelles voies en impasse sont à éviter sauf impossibilité technique majeure. Dans ce cas pour celles de plus de 60 mètres, il doit être aménagé en partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie

et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

- Les parkings collectifs, privés ou publics, doivent disposer d'*accès\** appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les carrefours sont à aménager pour permettre les manœuvres des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

## ARTICLE AU2 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### **1- Réseau d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

### **2- Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### ***2.1. Eaux usées domestiques et assimilées domestiques\****

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

#### ***2.2 Eaux usées non domestiques\****

Le raccordement de ces eaux au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

#### ***2.3. Eaux pluviales***

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire.

Sur l'ensemble de l'opération, l'excès de ruissellement doit se rapprocher de zéro.

Rappel : l'aménagement des parkings doit respecter ce qui est inscrit dans l'article 13.

### **3- Electricité – téléphone**

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE AU2 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

*Supprimé par la Loi ALUR*

## ARTICLE AU2 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### **1- Règle générale**

Les *constructions\** doivent être édifiées soit à l'*alignement\**, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'*emprise\** des voies publiques.

### **2- Toutefois des implantations différentes sont autorisées :**

- Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc peuvent s'implanter à l'*alignement\** ou avec un recul minimum de 1 m de la *limite d'emprise\**.

- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes peut s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la *limite d'emprise*.\*.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs *bâtiments*\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE AU2 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 1- Règle générale

Le *retrait*\* par rapport aux *limites séparatives*\* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (telle que définie dans l'article 10) de la construction projetée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'implantation en *limite séparative*\* est autorisée, à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur (telle que définie dans l'article 10) sur la limite séparative de 2,0 mètres, et que la longueur cumulée des *constructions*\* sur cette limite n'excède pas 10 mètres.

### Cas particulier :

- Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir du nu intérieur du bassin.

- Dans le cas où une haie classée *EBC*\* se situe sur une limite séparative, repérée sur le règlement graphique, les règles d'implantation sont les suivantes :

Les *constructions*\* doivent respecter un *retrait*\* minimum de 10 mètres par rapport à cette limite séparative.

Toutefois :

- Pour les haies numérotées XVI, XVII qui correspondent à des haies à créer, le *retrait*\* minimum, pour toute construction, est de 5 mètres.

- Les annexes peuvent respecter un *retrait*\* minimum de 3 mètres.

- Pour les *constructions*\* existantes, les *extensions*\*, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du *bâtiment*\* existant.

### 2- Toutefois des implantations différentes sont autorisées :

- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m de la limite séparative.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs *bâtiments*\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE AU2 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé.

## ARTICLE AU2 9 – EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol*\* ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'*unité foncière*\*.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou *débords de toiture*\* de moins de 50 cm.

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

## ARTICLE AU2 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages annexes tels que cheminées, machinerie d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

La *hauteur*\* maximale des *constructions*\* est fixée à 7 mètres, dans le respect des règles AU2 7.

## ARTICLE AU2 11 – ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas les *constructions*\* et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'orientation du faîtage principal sera dans la mesure du possible parallèle à la voie principale.

### 1 - Aspect général des constructions

Toute construction et tout aménagement de construction (extensions, façades, murs etc...) doit s'harmoniser avec son environnement immédiat, par son volume, sa proportion, sa couleur et sa nature de matériaux.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le *bâtiment*\* principal.

Toute architecture typique et étrangère à la région est interdite ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, panneaux métalliques...)

Les installations diverses telles qu'antennes, paraboles, paratonnerre, etc., seront implantées dans un souci d'esthétique dans leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions, de façon à être le moins visible depuis l'espace public.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertziens, installations techniques, etc.), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les installations collectives sont limitées à une antenne et / ou parabole par *bâtiment*\*.

Les *bâtiments*\* devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile. Les déblais remblais liés aux *constructions*\* devront respecter les règles suivantes :

- pour les terrains plats (<10%), les déblais remblais sont limités à 1,00 mètre,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de *constructions*\* en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les déblais remblais créant des dénivelés sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits.

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur.

## **2- Règles relatives aux constructions\* neuves**

### **- les façades :**

Les enduits doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les *bâtiments\** anciens, c'est-à-dire d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement parmi les teintes les plus sombres. Ils doivent être exécutés de préférence en mortier de chaux et sable de rivière. Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.

Les bardages bois doivent être limités. Les bardages métalliques doivent être limités.

### **- les percements :**

Les percements doivent être de préférence de proportion verticale.

### **- les menuiseries :**

Tous les matériaux sont autorisés.

La couleur des menuiseries des volets et des fenêtres doivent être en harmonie et choisies dans la palette de couleurs annexée au présent règlement.

### **- les toitures**

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 35 %.

Elles doivent être réalisées de préférence avec des tuiles demi-ronde de type « canal » ou similaires, de base rouge ou rouge vieilli, formant une toiture de teinte uniforme.

Les toitures terrasses, sont autorisées à condition qu'elles ne couvrent pas plus de 30 m<sup>2</sup>. Ne pouvant être que partielles, elles doivent également avoir fait l'objet d'une démarche d'intégration au volume global du *bâtiment\**.

Elles sont autorisées pour les annexes *d'emprise au sol\** inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

## **3 – Les clôtures**

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des *bâtiments\** et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas vocation à être utilisés en tant que clôture (plaques de ciment, etc.) et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et les matériaux traditionnels étrangers à la région.
- Les clôtures en fil barbelé
- Les doublements de clôtures réalisées en toile plastifiée

- **Les clôtures sur rue** seront constituées de murs ou murets pouvant atteindre une hauteur maximale de 0,40 mètres. La hauteur totale intégrant murets et dispositif à clairevoie ne devra pas excéder une hauteur de 1,50 mètres.
- **Les clôtures sur limite séparative** seront constituées soit d'un grillage, soit d'un mur ou muret pouvant atteindre une hauteur maximale de 0,40 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale ne saura dépasser 1,50 mètres.
- **Les clôtures implantées au droit des zones A et N** seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un dispositif à clairevoie, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Cette haie sera constituée de préférence d'essences locales dont la liste est jointe en annexe.

- **Pour les clôtures s'implantant sur une limite où se situe une haie classée EBC** repérée sur le règlement graphique, la clôture ne doit pas être maçonnée et doit être perméable à la petite faune.
- **Dans le cas de la mise en place d'une clôture sur soutènement (mur ou enrochement...) :**
  - la clôture devra être constituée uniquement de dispositif à clairevoie, sans murs ni murets ;
  - la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder une hauteur de 1.50 m.
- **Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*** affectant plusieurs terrains, des dispositions de cohérence d'aspect des clôtures devront être prévues.

## ARTICLE AU2 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1- Généralités

- Cet article n'est pas réglementé pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\**.
- Cet article concerne :
  - Les *constructions\** nouvelles (hors *annexes\**)
  - Les *extensions\** de plus de 100 m<sup>2</sup> de *surfaces de plancher\**
  - Le *changement de destination\** des *constructions\** existantes
- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Dans tous les cas, il doit correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs *destinations\**, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le calcul du nombre de places se fait selon le principe des tranches consommées et non entamées.
- La règle applicable aux *constructions\** ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### 2- Normes

Le nombre d'aires de stationnement sera au minimum de :

- Pour les *constructions\** à *destination\** d'habitation :
  - Pour les *constructions\** inférieures à 130 m<sup>2</sup> de *surfaces de plancher\**, 2 places dont une couverte et close.
  - Pour les *constructions\** strictement supérieures à 130 m<sup>2</sup> de *surfaces de plancher\** une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de *surfaces de plancher\**. Dans ce cas, il est exigé au moins 1 place couverte et close par logement.
 Il n'est pas cependant possible d'exiger plus de deux places par logement.
- Pour les *constructions\** à *destination\** de bureaux : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de *surfaces de plancher\** ;
- Pour les *constructions\** à *destination\** d'artisanat strictement inférieures à 200 m<sup>2</sup> de *surfaces de plancher\** : 2 places de stationnement minimum. Au-delà de 200 m<sup>2</sup>, il doit être prévu 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de *surfaces de plancher\** ;
- Pour les *constructions\** à *destination\** de commerce : 1 place de stationnement dédiée à la clientèle par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour les restaurants : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle ;
- Pour les établissements hôteliers : 1 place de stationnement par chambre ;



Dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\** il sera exigé en plus, sur les espaces communs, une place par lot ou une place par logement.

#### ARTICLE AU2 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

- Les espaces boisés, arbres isolés ou haies existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

- Considérant la surface totale de l'*unité foncière\**, les surfaces non bâties et non affectées à un usage principal de voie de desserte, de stationnement ou de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est-à-dire réservées à des plantations.

- Sur chaque *unité foncière\**, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins 1 arbre de haute tige\* par 200 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

- Dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\** 10 % minimum de la surface de l'*unité foncière\** sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties communes de l'opération, avec au moins 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en espaces verts.

- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement. Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables ou de joints/noue permettant une certaine infiltration dans le sol avant évacuation des eaux pluviales dans le réseau.

- Pour des raisons paysagères, les bassins de rétention des eaux pluviales non-couverts ne devront pas être d'une profondeur supérieure à 1,50 mètres par rapport au niveau du *terrain naturel\*\**, avec des bordures de pente inférieures ou égales à 25 % et seront plantés d'arbustes.

- **Rappel** : Les coupes, élagages et abattages d'arbres dans les *Espaces Boisés Classés\** sont soumis à déclaration préalable en application des dispositions des articles L113-1, L113-2 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE AU2 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

*Supprimé par la Loi ALUR*

#### ARTICLE AU2 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé.

#### ARTICLE AU2 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Dans le cas d'*opérations d'aménagement d'ensemble\**, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

