

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Le dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les ICPE* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles font partie d'une *opération d'aménagement d'ensemble** et sous condition d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée au PLU.
- 2- **Dans le secteur AUa**, il est exigé un minimum de 30% de logements en accession à prix abordable telle que définie dans le PLH.
- 3- Dans le secteur AUb, il est exigé un minimum de 20% de logements en accession à prix abordable telle que définie dans le PLH.
- 4- **Dans le secteur AUc**, il est exigé un minimum de 9 logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession à prix abordable telle que définie dans le PLH.
- 5- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du PPR Sécheresse, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans le règlement annexés au présent PLU.
- 6- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les 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.

ARTICLE AU 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès* (desserte d'un seul lot)

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir *accès** à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Toute opération doit prendre le minimum d'*accès** sur les voies publiques.
- Les *accès** doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques de ces *accès** doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).
- Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD24.

2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique (desserte de plus d'un lot)

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

Toutes les voies à double sens de circulation auront une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.

Les voies en sens unique auront une largeur minimale de chaussée de 3,5 m.

Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 50 mètres, il doit être aménagé dans la 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).

3- Cheminements doux

Dans le cas de la réalisation de *cheminement doux**, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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

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

2-2- Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

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.

Toute construction ou opération réalisée sur la commune doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire ses rejets d'eaux. Ces solutions sont appelées « techniques alternatives ».

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans). Ce débit de fuite sera fixé à 10l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

Pour l'habitat individuel, le volume de rétention à prévoir le cas échéant est fixé à 5l/m² de surface de parcelle, avec un maximum de 7,5m³ de rétention.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif, en particulier dans le secteur AUc. L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau : pour cela, il est nécessaire de se rapprocher du service Gestion des Eaux Pluviales Urbaines du Sicoval en charge de cette compétence.

3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble**.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées. Toute construction ou installation nouvelle devra respecter les recommandations du SDIS annexées au PLU, en termes d'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et en termes de défense en eau contre l'incendie.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la Loi ALUR

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

Dans le secteur AUa, toute construction nouvelle devra être implantée une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies.

Dans le secteur AUb, toute construction nouvelle devra être implantée une distance minimale de 6 mètres de la limite d'emprise de la RD94 et 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Dans le secteur AUc, conformément à l'orientation d'aménagement,

- pour le secteur à dominante d'habitat groupé, toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement dans une bande de 0 à 3 mètres de l'emprise publique, tel qu'indiqué dans l'OAP.
- pour le secteur à dominante d'habitat individuel, toute construction nouvelle devra être implantée une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies.
- pour le secteur d'habitat mixte, toute nouvelle construction devra être implantée :
 - o soit, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques. Dans ce cas, des décrochements peuvent être autorisés, sans excéder 2 mètres par rapport à l'alignement.
 - o soit implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies .

Dans tous les cas,

- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis
 - des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
 - des *débords de toiture** de 0,50 m maximum.
- Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc doivent 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 couvertes et non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 3 m de la limite d'emprise.
- Dans le cas d'un lotissement ou 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 PLU sont appréciées au regard de chaque lot.

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

Dans les secteurs AUa et AUb, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur une *limite séparative** est possible à condition que la hauteur (telle que définie dans l'article 10) sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.

Dans le secteur AUc, conformément à l'orientation d'aménagement,

- pour le secteur à dominante d'habitat groupé, toute construction nouvelle devra être implantée sur au moins une *limite séparative**. Si la construction est implantée sur une seule limite séparative, elle doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres de la limite non mitoyenne.
- pour le secteur à dominante d'habitat individuel, toute construction nouvelle devra être implantée une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, l'implantation sur une *limite séparative** est possible à condition que la hauteur (telle que définie dans l'article 10) sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.
- pour le secteur d'habitat mixte, toute construction nouvelle devra être implantée soit à 3 mètres minimum des *limites séparatives**, soit sur au moins une *limite séparative**. Si la construction est implantée sur une seule *limite séparative** elle doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres de la limite non mitoyenne.

Dans tous les cas :

- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc doivent s'implanter en *limite séparative** ou avec un recul minimum de 1 m de la *limite séparative**.
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- Le nu intérieur du bassin des piscines couvertes et non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 3 m de la *limite séparative**.
- Dans le cas d'un lotissement ou 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 PLU sont appréciées au regard de chaque lot.

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

Sans objet.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'*unité foncière**.

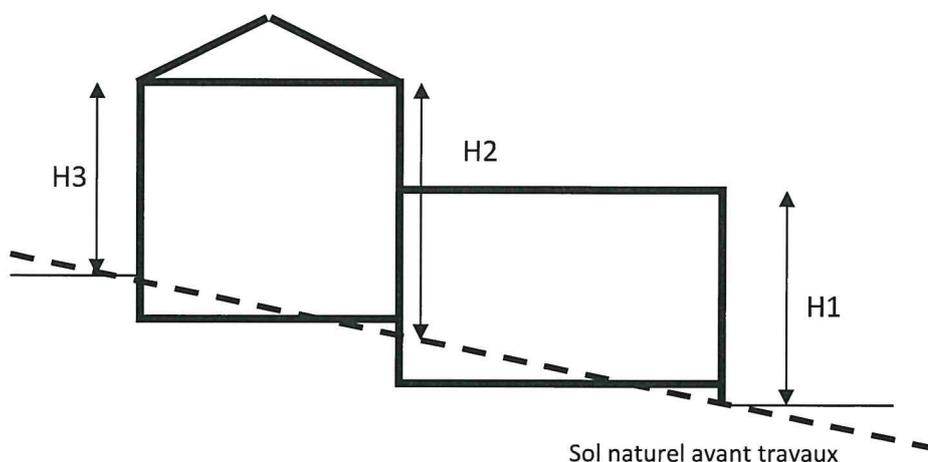
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou débords de toiture de moins de 50 cm.

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

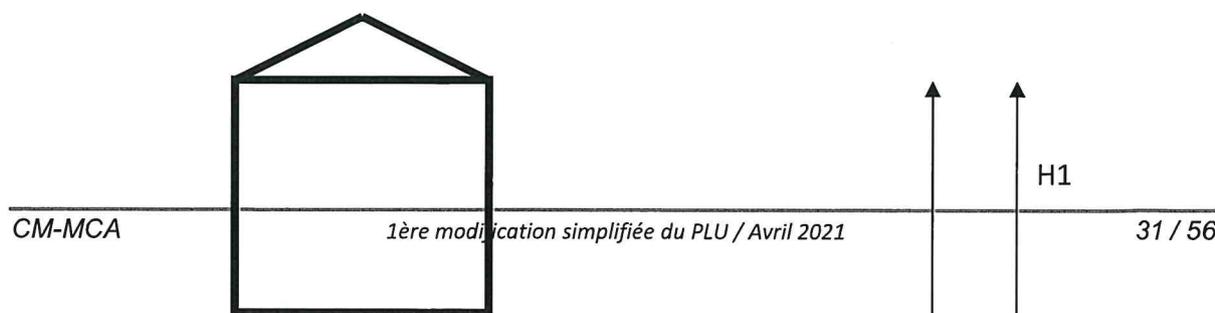
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

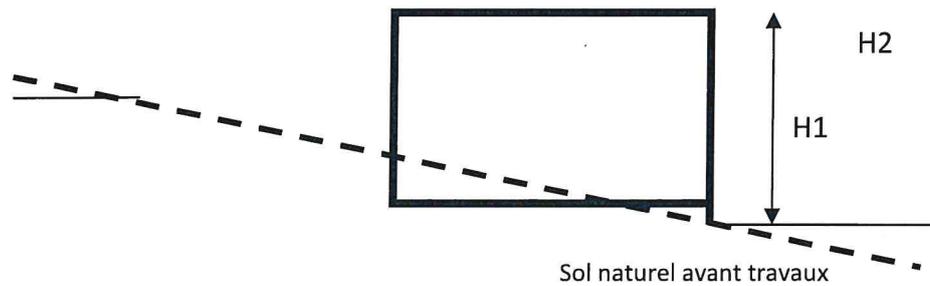
ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs AUa et AUb, la hauteur des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du *terrain naturel** avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.



Dans le secteur AUc, la hauteur des constructions ou installations est mesurée à partir du point du *terrain naturel** le plus bas avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.





La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 8 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1) dans le respect de l'article AU7.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.

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.

1- Adaptation au site

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- 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 enrochements de plus d'1,50 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en *limite séparative**.
- *Les murs de soutènement** sont limités à 1,50 m de hauteur. Ils sont interdits en *limite séparative**.

2- Façades

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

3- Toitures

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 %.
- Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires, de terre cuite et de couleur rouge-brun, sont autorisées.
- Dans le cas de construction de vérandas et d'abris de jardin, d'autres matériaux de toiture sont autorisés. La pente du toit pourra être inférieure à 30%.

- La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface couverte totale de la construction. Des exceptions peuvent être accordées à condition que la toiture terrasse soit végétalisée.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture. En revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.
- Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.
- Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

4- Clôtures

- Le long des voies publiques ou privées, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- En limite séparative, la hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,80 mètres.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublages de clôtures réalisées en toile plastifiée et cannelage sont interdits.
- 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.
- Le long des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées :
 - o soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes
 - o soit d'un muret maçonné, d'une hauteur de 0,60 mètres, surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif à clairevoie.
- De part et d'autre des portails, des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,50 mètre.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1- Généralités

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles (hors annexes*),
- Les extensions de plus de 100 m² de surfaces de plancher,
- Le changement de destination des constructions existantes.

Le nombre de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (arrondi arithmétique).

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.

2- Normes minimales de stationnement

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé au moins une place publique pour les visiteurs par tranche de 100 m² de surface de plancher, implantée le long des voies internes à l'opération.

Les emplacements pour les vélos sont recommandés, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1- Espaces boisés et plantations existantes

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

2- Espaces libres

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 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

3- Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un *arbre de haute tige** pour 4 emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement. Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

4- Espace collectif à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les secteurs AUa et AUc, il sera créé un espace un espace libre et/ou vert collectif aménagé en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

5- Bassin de rétention des eaux pluviales

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

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

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

Sans objet.