

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone AU est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

Zones 1AU : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Zones 2AU : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement collectif, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 3 secteurs :

- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, densité moyenne,
- **1AUia** : secteur à vocation artisanale et tertiaire (hors commerces),
- **1AUL** : secteur à vocation d'activités touristiques et de loisirs,

Chaque zone 1AU ne peut être aménagée que sous réserve que les réseaux soient suffisants et que les projets envisagés soient compatibles avec une organisation fonctionnelle du secteur.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui 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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées pour chacune des opérations, et non au regard de l'ensemble du projet (dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme).

La zone 2AU d'urbanisation à long terme dont l'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du P.L.U, comprend 1 secteur :

- **2AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article R.130-1 du code de l'urbanisme).

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions (constructions neuves, extensions, ...) ou reconstruction, lotissements, groupes d'habitations, installations et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur, tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. Dans le secteur 1AUhb, les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone, dont notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'extension des bâtiments agricoles pré-existants.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- En dehors du périmètre de diversité commerciale, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite (article L.151-16 du code de l'urbanisme).

Cette disposition ne s'applique pas pour les commerces suivants :

- certains services : pharmacies, cafés, restaurants, hôtels ;
- le commerce de gros (matériaux de construction, ...)
- les concessionnaires automobiles.
- le commerce de ventes de bateaux ou de caravaning ;
- les entreprises possédant une façade commerciale et/ou une salle d'exposition mais ayant une activité principale de production.

3. En secteur 1AUia :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AU.2 ;
- Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles ;
- Les constructions à usage commercial ;
- Les constructions à usage industriel ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs **quelle qu'en soit la durée ;**

- Les parcs d'attraction et aires de jeux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.

4. En secteur 1AUL :

- Les installations, constructions et équipements publics ou privés de toute nature, à l'exception de ceux liés à des activités de sport et de loisirs, et de ceux admis sous conditions à l'article AU.2.

Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :

Sont admises dans l'ensemble des zones AU (1AU et 2AU) :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

2. Dispositions spécifiques à la zone 1AU :

A- Généralités :

Dans les secteurs 1AU, des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être accordées, si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une utilisation économe de l'espace dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque secteur.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne seront délivrées qu'à la double condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent et que les projets concourent à un aménagement cohérent des différents secteurs.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU 3 à AU 16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

B- Secteur 1AUhb**- Sont admis :**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

Dans ce cas, les aménagements de voirie et le dimensionnement des réseaux devront être étudiés et réalisés de façon à ne pas faire obstacle à la réalisation de tranches ultérieures.

- Servitude de mixité sociale :

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Cette servitude s'applique en zone 1AUhb, pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots ; les catégories de logements recouvrent les logements aidés.

Zones	Programme de logements
1AUhb	Offre de logements: 25%

On entend logements « aidés » l'ensemble des logements bénéficiant d'un prêt à l'accession sociale (PAS), d'un prêt à taux zéro (PTZ) ou d'un prêt social location-accession (PSLA).

Le nombre minimum de logements aidés sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements aidés sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de l'opération.

C- Dans la zone 1AUia sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les constructions et installations à usage artisanal, d'entrepôt, de bureaux et d'hébergement hôtelier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

D- Dans la zone 1AUL sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les constructions à usage d'hébergement collectif à usage touristique et de loisirs.
- Les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone UL est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité. Elles devront être intégrées au volume des bâtiments d'activités.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

3. Dispositions spécifiques aux secteurs 2AUh :

Les secteurs 2AUh peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, le règlement applicable à ces secteurs sera défini.

Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'accès carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Par rapport aux routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- 35 m des RD de 1^{ère} catégorie (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 765
- 25 m des RD de 2^{ème} catégorie pour la RD 7
- 15 m des RD de 3^{ème} catégorie pour la RD 43

2- Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique » :

a) - En secteur 1AUhb les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

b) - En secteurs 1AUia et 1AUL, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou à l'alignement futur.

A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

3- Pour l'ensemble des secteurs :

Les règles de recul précédemment définies ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Les règles de recul précédemment définies ne sont pas non plus applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières : les constructions situées ou non sur le domaine public routier, notamment les stations de péages, les stations-service, les équipements implantés sur les aires de repos le long des autoroutes tels que les restaurants, ou les maisons de tourisme,
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

Ces constructions, installations ou équipements visés aux alinéas ci-dessus pourront être implantés :

- sur le domaine public routier,
- à l'alignement des voies concernées ou à distance d'au moins un mètre par rapport à cet alignement.

Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. En secteur 1AUhb

Les constructions principales peuvent être édifiées, soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Toutefois, pour les lotissements ou groupes d'habitations autorisés dans le cadre d'un plan d'ensemble, une distance plus réduite peut être autorisée.

2. En secteur 1AUia

1- A moins que la construction ne jouxte au moins une limite séparative, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres – en tout point du bâtiment - par rapport aux limites séparatives.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respecté.

2°- **A titre exceptionnel**, une implantation différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager** :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

3°- Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones, comptée à l'intérieur du secteur 1AUia et fixée par la réglementation les concernant.

3. En secteur 1AUL

A moins que la construction ne jouxte au moins une limite séparative, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres – en tout point du bâtiment - par rapport aux limites séparatives.

A titre exceptionnel, une implantation différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager** :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

1. En secteurs 1AUhb et 1AUia
Non réglementé.

2. En secteur 1AUL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

A- En secteur 1AUhb

1- La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

	Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentcs proches de 45°)		Pour les autres formes de toitures
	Egout du toit	Hauteur maximale au faitage	
1AUhb (habitations collectives)	6 mètres	11 mètres	9 mètres
1AUhb (habitations individuelles)	4 mètres	9 mètres	7 mètres

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs...),

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

2- Nonobstant les règles générales et sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

3- Annexes à une construction principale :

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faitage
3,5 mètres	5,5 mètres

*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

4- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que : église, phare, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc. pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

B- En secteur 1AUia

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel (c'est-à-dire avant l'exécution de fouilles ou remblais), à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 9 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel ou bâti.

C- En secteur 1AUL

La hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)	Pour les autres formes de toitures
Habitation légère de loisirs	5 mètres	4 mètres
Bâtiments d'accueil, sanitaires, logement de fonction	8 mètres	7 mètres
Equipements sportifs	10 mètres	8 mètres

D- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux antennes, paratonnerres, aux cheminées et aux dispositifs de ventilation,
- aux constructions de caractère exceptionnel, tel que ; église, phare, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc. pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

**Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
- protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

1° - Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

2° - Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti, et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux.

Les constructions annexes telles que remises, abris, etc ... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3° - Les principes architecturaux pour les constructions s'inspirant de l'architecture traditionnelle

Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront, dans la mesure du possible tenir compte des proportions et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- L'adaptation au terrain naturel.
- L'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis).
- La simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant de nombreux décrochements.
- La hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volumes principal et secondaire nettement différenciés).
- Une toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles avec une pente proche de 45°
- De faibles débords de toiture à l'égout.
- Des châssis en rampant de toiture encastrés au niveau de l'ardoise et positionnés en fonction de la composition de la façade.
- Une dominante verticale pour les percements, qui seront plus hauts que larges.

4° - Clôtures dans le secteur 1AUhb

A- Matériaux et aspect

1 - Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

2 - Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints ;
- les éléments décoratifs en béton moulé ;
- les éléments en béton préfabriqués de couleur ciment ;
- les brises-vues synthétiques non rigides ;
- les matériaux de fortune.

B - Hauteur

1 - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra pas dépasser **1,50 mètre** :
 - par rapport au niveau de l'axe de la route dans le cas où la route surplombe le terrain ;
 - par rapport au terrain dans le cas où le terrain surplombe la route.
- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1 mètre** ;
- Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que la hauteur totale (mur + balustrades) ne soit pas supérieure à **1,50 mètre** ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés.

2 - Sur limites séparatives des voisins :

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **1,80 m** par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

5° - Dispositions spécifiques au secteur 1AUia :

A- Les bâtiments

Une attention particulière sera apportée à la **création architecturale** : la volumétrie, les proportions, le choix des matériaux et leur couleur. Un même bâtiment évitera la profusion de matériaux et de couleurs différents et devra présenter des volumes simples.

Les **façades** arrière et latérales des bâtiments seront traitées avec autant de soin que les façades principales. Lorsqu'elles les bordent, les façades seront, dans la mesure du possible, orientées parallèlement aux voies suivantes et par ordre décroissant de priorité :

- à la route départementale n°7 ;
- à la voie de desserte intérieure de la zone ;
- aux autres voies.

Une orientation différente sera autorisée pour permettre l'implantation de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

B- Les dépôts et stockages

Les dépôts et les stockages ne doivent pas être implantés le long de la RD 7. Ils doivent être aménagés de façon à minimiser leur impact visuel à partir des espaces publics (plantations, ...).

C- Les clôtures

1- Matériaux et aspect

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints ;
- les éléments décoratifs en béton moulé ;
- les éléments en béton préfabriqués de couleur ciment ;
- les brises-vues synthétiques non rigides ;
- les matériaux de fortune.

2 - Hauteur

Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra pas dépasser **1,80 mètre** :
 - par rapport au niveau de l'axe de la route dans le cas où la route surplombe le terrain ;
 - par rapport au terrain dans le cas où le terrain surplombe la route.
- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1 mètre** ;
- Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que la hauteur totale (mur + balustrades) ne soit pas supérieure à **1,80 mètre** ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés.

Sur limites séparatives des voisins :

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder 2,00 m par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

6° - Dispositions spécifiques au secteur 1AUL :**1- Matériaux et aspect**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints ;
- les éléments décoratifs en béton moulé ;
- les éléments en béton préfabriqués de couleur ciment ;
- les brises-vues synthétiques non rigides ;
- les matériaux de fortune.

2 - Hauteur**Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :**

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra pas dépasser 1,80 mètre :
 - par rapport au niveau de l'axe de la route dans le cas où la route surplombe le terrain ;
 - par rapport au terrain dans le cas où le terrain surplombe la route.
- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 1 mètre ;
- Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que la hauteur totale (mur + balustrades) ne soit pas supérieure à 1,80 mètre ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés.

Sur limites séparatives des voisins :

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder 2,00 m par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**En secteur 1AUhb****A- STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :**

1° - Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement

doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

En particulier, pour les catégories ci-dessous, il est exigé au minimum :

a) pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement (y compris le garage).

b) pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective (y compris les résidences de tourisme) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Cette norme est applicable dans le cas d'affectation pour un usage d'habitation d'un immeuble ayant précédemment une autre affectation ;

c) Pour les transformations, extensions ou changement de destination des constructions existantes, il n'est pas imposé de places de stationnement supplémentaires

d) pour les commerces nouveaux, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher à usage commercial (vente et réserves). Les normes sont les suivantes :

- moins de 150 m² : 1 place pour 30 m² ;
- au-delà de 150 m²: 1 place pour 30 m² ;

Des normes différentes pourront être acceptées pour tenir compte de la nature du commerce et de la fréquentation.

e) pour les constructions nouvelles (ou extension) à usage de bureaux y compris bâtiments publics : **1 place pour 40 m²** de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

f) pour les constructions à usage industriel ou artisanal, soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

g) pour les établissements hospitaliers et les cliniques (construction nouvelle ou extension): 1 place de stationnement pour 2 lits.

h) pour les hôtels et restaurants (construction nouvelle ou extension) :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, avec une franchise de 100 m². Pour les hôtels-restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

2° - Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également participer au financement de parkings publics en application des dispositions des articles R.332-17 à R.332-23 du code de l'urbanisme, si la commune a mis en place ce dispositif de participation au financement de parkings publics.

3° - Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

4° - Article L151-35 du Code de l'Urbanisme :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

B- STATIONNEMENT 2 ROUES :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos au moins 1 place par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux ou de commerces, et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux ou de commerces, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

En secteur 1AUia :

A- STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

1° Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement

doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

2° Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également participer au financement de parkings publics en application des dispositions des articles R.332-17 à R.332-23 du code de l'urbanisme, si la commune a mis en place ce dispositif de participation au financement de parkings publics.

B- STATIONNEMENT 2 ROUES :

Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

En secteur 1AUL :

1° Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

2° Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également participer au financement de parkings publics en application des dispositions des articles R.332-17 à R.332-23 du code de l'urbanisme, si la commune a mis en place ce dispositif de participation au financement de parkings publics.

Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

A - Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs :

1 - Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

2 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - D'une manière générale, les talus devront être maintenus. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

- L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées est interdit. Si la modification de l'emprise d'une voie rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.

- Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique et notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie ;
- pour permettre la création d'accès.

B - Dispositions applicables au secteur 1AUia :

Pour le secteur 1AUia, il sera réservé au sein de la marge de recul vis-à-vis de la route départementale n°7 une bande engazonnée ponctuée de bosquets d'arbres.

Ces arbustes buissonnants pourront être plantés d'essences locales (voir liste des essences dans l'annexe 4 du présent document).

C - Dispositions applicables au secteur 1AUL :

Les aménagements et installations doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

1° Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :

- a) Des hébergements tels qu'habitations légères de loisirs, et des résidences mobiles de loisirs,
- b) Des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement, au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures doivent tenir compte des caractéristiques de la végétation locale.

2° Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que habitations légères de loisirs, et résidences mobiles de loisirs sur le périmètre du parc résidentiel de loisirs et visibles de l'extérieur.

3° Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

4° Organiser les circulations internes dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés.

5° La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Supprimé par la loi ALUR.

Article AU.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.
3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Article AU.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.