

## **ZONE AU**

### **ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toutes les zones AU :

- les constructions à destination industrielle et d'entrepôts,
- les constructions à destination agricole,
- les constructions et les installations à destination d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parc d'attraction, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les lotissements à destination d'activités,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les caravanes isolées.

Dans la zone AU du secteur 2 de l'AVAP (dite RD 626 rive gauche) :

- Les équipements d'énergies renouvelables à l'exception de ceux mentionnés dans l'art AU-2.

### **ARTICLE AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans toutes les zones AU :

Les occupations et utilisations des sols sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des conditions préalables à la desserte et des principes d'aménagement définis dans la pièce 3 : Orientations d'Aménagement.

En secteurs indicés "s", les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du PPRI.

Dans la zone AU du secteur 2 de l'AVAP (dite RD 626 rive gauche) :

- Les équipements d'énergie renouvelables sous réserve de respecter les dispositions de l'AVAP.
- Les constructions autorisées seront réalisées sous réserve d'accompagnements paysagers suffisants présentés dans le volet paysager de l'autorisation d'urbanisme et selon les dispositions de l'AVAP.
- Les espaces publics seront traités selon les dispositions de l'AVAP.
- Le petit bâti de jardin sous réserve d'avoir une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **ARTICLE AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Cf. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme mentionné au titre I article 2 du présent règlement.

Les voies de desserte devront respecter le schéma d'aménagement de principe d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagement.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

#### **ARTICLE AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : voir article 8 du titre I du présent règlement.

Eaux usées : voir article 11 du titre I du présent règlement.

Eaux pluviales : voir article 10 du titre I du présent règlement.

Réseaux d'électricité et de télécommunications : les réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilités techniques dûment démontrées. A cette fin, les projets de lotissement ou de construction doivent comporter des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Pour les secteurs Barbet, Prévost partie est, et Encouget, les permis de construire ne pourront être délivrés qu'après réalisation des équipements de desserte visés en condition préalable de la pièce 3 du PLU : Orientations d'aménagement.

#### **ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

En l'absence de prescriptions particulières inscrites au plan, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales,
- 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

Dans les voiries internes des lotissements, ensembles d'habitation et autres aménagements d'ensemble qui feront l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente, des implantations différentes peuvent être prévues.

Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

A l'exception des bâtiments annexes qui pourront être implantés en limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à 3 mètres.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront au moins implantées à 6 mètres des berges.

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

Non réglementé.

**ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans toutes les zones AU :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

Dans la zone AU du secteur 2 de l'AVAP (dite RD 626 rive gauche) :

- Le petit bâti de jardin aura une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans toutes les zones hors zone AU du secteur 2 de l'AVAP (dite RD 626 rive gauche) :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder deux niveaux soit l'étage sur rez-de-chaussée.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans la zone AU du secteur 2 de l'AVAP (dite RD 626 rive gauche) :

- Le petit bâti de jardin aura une hauteur de rez-de-sol selon les dispositions de l'AVAP.
- Pour les autres bâtis neufs, le gabarit et la volumétrie devront respecter les dispositions de l'AVAP.

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

Dans toutes les zones hors zone AU du secteur 2 de l'AVAP (dite RD 626 rive gauche) :

Cf. article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les murs de clôtures maçonnés en limite de l'espace public seront limités à une hauteur de 1,20 mètres.

Dans la zone AU du secteur 2 de l'AVAP (dite RD 626 rive gauche) :

- Les constructions autorisées s'adapteront à la pente, sous la ligne de crête, les plantations participeront de l'insertion, dans le respect des dispositions de l'AVAP.
- La création ou la reprise de : soutènements, merlons, ouvrages d'art anciens, clôtures, petit bâti de jardin, piscines, bassins et pièces d'eau devront respecter les dispositions de l'AVAP.
- Les matériaux de façades, les menuiseries, la couverture du bâti neuf devront respecter les dispositions de l'AVAP.
- Les dispositifs d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable devront respecter les dispositions de l'AVAP.

- La coloration des murs, menuiseries, ferronneries, matériaux de couverture, éléments de jardin (clôture et mobilier...) devront respecter les dispositions de l'AVAP.

**ARTICLE AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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

Dans toutes les zones AU :

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

Pour les opérations regroupant plus de 10 logements (lotissement, ensemble d'habitation, immeuble collectif) 10 % de l'unité foncière dont la moitié au moins d'un seul tenant devront obligatoirement être aménagés en espace libre communs végétalisés, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et / ou de dégagement.

Pour les autres opérations, au moins 50 % des espaces libres devront être plantés d'essences locales.

Dans la zone AU du secteur 2 de l'AVAP (dite RD 626 rive gauche) :

- Le petit bâti de jardin sera accompagné de plantations, selon les dispositions de l'AVAP.
- Les jardins seront exclusivement soit des jardins potagers, soit des jardins d'agrément, soit des parcs arborés, soit des vergers, soit des boisements, soit des prairies. Les haies doivent respecter les dispositions de l'AVAP.
- Les espaces publics seront plantés selon les dispositions de l'AVAP.

**ARTICLE AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.