

Dispositions applicables à la Zone 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future de la commune sous la forme d'opérations d'ensemble. La zone 2AU comprend plusieurs secteurs :

- les secteurs 2AU1 et 2AU2 au niveau du secteur « Murel ». Le secteur 2AU1 est à vocation principale d'habitat et le secteur 2AU2 est à vocation mixte.
- les secteurs 2AUa1 et 2AUa2 au niveau de l'entrée de ville Est. Le secteur 2AUa1 est à vocation principale d'habitat et le secteur 2AUa2 est à vocation d'activités artisanales et de bureaux.
- des secteurs 2AUe qui sont à vocation principale d'activités économiques.

La zone 2AU est concernée par le risque feux de forêt.

La zone (ou partie de la zone) est concernée par le risque inondation. L'enveloppe inondable est repérée sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions du PPRi approuvé le 10 mars 2000 ainsi que celles figurant en partie 5 du présent règlement doivent être appliquées. En cas de prescriptions différentes, et dans l'attente du nouveau PPRi, s'appliqueront les prescriptions les plus contraignantes.

Dans le cadre des futures opérations d'ensemble, l'extension de l'urbanisation au sein des secteurs soumis à l'aléa ruissellement, est conditionnée à la réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés, et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires, dans le respect du Code Civil et du Code de l'Environnement.

ARTICLE 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2 dans les secteurs 2AUa2 et 2AUe
- Les constructions destinées au commerce dans les secteurs 2AUa1 et 2AUa2
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2 dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs 2AUa2 et 2AUe
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs 2AUa2 et 2AUe
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2
- La pratique du camping ou du caravanning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement isolé de caravane
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2AU 2
- Les dépôts quels qu'ils soient (palettes, épaves de véhicules,...)
- Les carrières
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés si la cause du sinistre est l'inondation

Dans les zones non *aedificandi* matérialisées au plan de zonage, toute construction est interdite.

ARTICLE 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 2AU 1 sont admises sous réserve :

- de la réalisation d'opérations d'ensemble à dominante d'habitat (pouvant inclure des activités économiques compatibles avec l'habitat) dans l'ensemble de la zone 2AU hormis les secteurs 2AU2, 2AUa2 et 2AUe

- de la réalisation d'opérations d'ensemble à vocation mixte dans le secteur 2AU2
- de la réalisation d'opérations d'ensemble à dominante d'activités économiques dans les secteurs 2AUa2 et 2AUe
- d'une compatibilité avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur la zone ou le secteur considéré.

De plus, dans l'attente de l'urbanisation de la zone sont autorisés sous conditions :

- L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU présentant une surface de plancher minimale de 60 m² à cette date, ainsi que les piscines et annexes qui leur sont liées,
 - dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
 - sans que la surface de plancher des constructions après extension(s) n'excède 250 m²
 - sans que les extensions, annexes et piscines ne portent atteinte à l'aménagement futur global de la zone
- Les logements de fonction dans les secteurs 2AU2, 2AUa2 et 2AUe sous réserve :
 - qu'ils soient dédiés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements
 - qu'ils soient intégrés au volume des constructions à usage d'activités auxquelles ils se rapportent
 - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² par établissement
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat (nuisances sonores, olfactives...) dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs 2AUa2 et 2AUe
- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles destinées à abriter des animaux et de celles préjudiciables à la vie urbaine
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, et ceux liés aux infrastructures routières

De plus :

- l'urbanisation du secteur 2AUa1 devra être réalisée préalablement à celle du secteur 2AUa2.
- l'urbanisation du secteur 2AU1 devra être réalisée préalablement à celle du secteur 2AU2.

Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité sont admises, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

ARTICLE 2AU 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Le nombre d'accès à une construction ou une opération doit être minimum. De plus, les accès doivent être au maximum mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les voies nationales et départementales n'est admise que si aucune desserte par une autre voie publique n'est possible. Dans ce cas, un unique accès sur les voies nationales et départementales est autorisé.

Les principes d'accès définis dans les Orientations d'Aménagement Programmation (OAP) devront être respectés.

2 – Voirie

Les voies, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

En règles générales, les opérations d'ensemble doivent prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou, pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (pompiers, ordures ménagères...) puissent effectuer un demi-tour.

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la commune peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adoptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment lorsque les constructions autorisées entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

La partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 constructions devra être aménagée afin de permettre à tous véhicules de faire demi-tour aisément.

Le profil, l'aménagement et le traitement des voies à réaliser devront tenir compte des indications contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), en particulier en ce qui concerne le traitement paysager et les possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la voirie interne de chaque lot.

ARTICLE 2AU 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'autorisation délivrée par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées et/ou classées.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées, des cours d'immeubles, des fontaines,... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solution permettant la limitation de rejet d'eaux pluviales est la règle générale. La rétention sur la parcelle privée doit être la solution recherchée pour limiter l'évacuation des eaux pluviales (puits perdus, tranchées ou bassins d'infiltration,...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'assainissement nécessite des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe.

Les projets d'aménagement de parcelles déjà urbanisées doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer les rejets des eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux provenant des chaussées et aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement (déboureur, déshuileur) avant rejet dans réseau d'eaux pluviales.

Pour les opérations d'ensemble, un bassin de rétention de 100 l/m² urbanisé sera réalisé.

Les dispositions du zonage pluvial communal – annexe 6.2.5 du dossier de PLU – devront être respectées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux règlements en vigueur.

ARTICLE 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions devront respecter le recul par rapport aux voies mentionné au plan de zonage.

A défaut d'indications portées au plan de zonage ou aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions doivent s'implanter :

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs 2AUa1, 2AUa2 et 2AUe :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer – cibler que certains secteurs
- soit en respectant un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

Dans les secteurs 2AUa1, 2AUa2 et 2AUe :

- en respectant un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront être implantées à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN580 - tronçon entre la limite Est de la commune et le croisement avec la D 121.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Toute construction devra être implantée, tels figurés au plan de zonage, avec un recul de :

- 15 m de part et d'autre de l'axe des mayres de Bourdihan et de Lagaraud ;
- 10 m de part et d'autre de l'axe des autres ravins, fossés et vallons.

ARTICLE 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs 2AUa2 et 2AUe, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

Dans les secteurs 2AUa2 et 2AUe, les constructions doivent être implantées :

- lorsque la limite séparative correspond à la limite des secteurs 2AUa2 ou 2AUe avec une zone Agricole (A), Naturelle (N) ou Urbaine à vocation principale d'habitat (U), à une distance minimale de 7 mètres ;
- à l'intérieur de la zone, soit en limite séparative, soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à la limite séparative
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- aux piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la règle s'applique à la limite séparative de chaque lot.

ARTICLE 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure :

- à 4 mètres dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs 2AUa2 et 2AUe
- à 5 mètres dans les secteurs 2AUa2 et 2AUe

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone – dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs 2AUa2 et 2AUe.

Pour les piscines enterrées non couvertes : non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs 2AU1, 2AU2, 2AUa2 et 2AUe :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 0,4.

Dans le secteur 2AU1 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 0,5.

Dans les secteurs 2AU2, 2AUa2 et 2AUe :

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs 2AU1, 2AU2, 2AUa1, 2AUa2 et 2AUe :

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 11 m au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi

que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 13 mètres.

Dans le secteur 2AU1 :

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas :

- 11 m au faîtage pour les toitures en pente
- 10 m au point le plus haut pour les toitures-terrasses

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, sans qu'elles puissent toutefois excéder 16 mètres.

Dans le secteur 2AU2 :

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas :

- pour les constructions destinées à l'habitat : 11 m au faîtage pour les toitures en pente et 10 m au point le plus haut pour les toitures-terrasses
- pour les autres constructions autorisées dans la zone : 12 m au faîtage.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, sans qu'elles puissent toutefois excéder 14 mètres.

Dans le secteur 2AUa1 :

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 8 m au faîtage.

Dans le secteur 2AUa2 :

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 9 m au faîtage.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, sans qu'elles puissent toutefois excéder 11 mètres.

Dans les secteurs 2AUe :

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 15 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- aux extensions des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur de l'existant.

ARTICLE 2AU 11 – Aspect extérieur

Règles générales

Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment... Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site. L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d'économie d'espace et de préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales.

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs 2AUa1, 2AUa2, 2AU2 et 2AUe :

Dans l'ensemble de la zone, les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 35 %.

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les matériaux et aspects contemporains sont également autorisés (toitures-terrasses...) sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le site et les paysages.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive

Les murs de clôture en pierre doivent être préservés au maximum.

Dans les secteurs 2AUa1, 2AUa2, 2AU2 et 2AUe :

Un traitement architectural de qualité contribue à donner une image positive des entreprises. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les toits à 1 ou 2 pentes sont autorisés, (hors toit de tuiles et de fibrociment), ainsi que les toits terrasses et les toits courbes. Les toits à 4 pentes sont interdits. Dans le cas de toits pentus, la ligne de faîtage sera de préférence perpendiculaire ou parallèle à la rue.

Matériaux et mise en œuvre

Les matériaux contemporains (bardage métallique, verre, béton...) sont autorisés. Les matériaux habituellement utilisés pour l'habitat seront, de préférence, proscrits, (tuiles, enduits rustiques...). Les enduits à granulométrie fine sans relief seront préférés aux enduits rustiques.

L'emploi à nu de matériau destiné à être recouvert est également interdit ; ne seront laissé à nu que les matériaux connus pour leur qualité d'aspect ainsi que leur stabilité dans le temps.

Les toits terrasses seront traités avec autant d'attention qu'une façade. Les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents (utilisation de graviers, végétalisation...), et les souches de cheminées, de ventilation, et les superstructures techniques devront être au maximum regroupées et recevoir un traitement les occultant aux éventuelles vues aériennes, (usage de caillebotis...).

Clôtures

En cas de clôtures réalisées en maçonnerie, celles-ci seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs 2AUa2 et 2AUe :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur inférieure à 1m m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive

Les murs de clôture en pierre doivent être préservés au maximum.

Dans les secteurs 2AUa2 et 2AUe :

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur inférieure à 1m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive.

De part et d'autre d'un portail un mur plein peut être réalisé :

- avec une hauteur dépassant au maximum de 30 cm celle du portail
- sur un linéaire maximum de 3 m de part et d'autre du portail.

Les parties bâties seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions auxquelles elles se rapportent.

ARTICLE 2AU 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m² (accès et espaces de manœuvre compris).

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cadre des opérations d'ensemble, une place supplémentaire devra être créée pour 2 lots créés.
- constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher
- constructions destinées aux bureaux ou aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs et la règle la plus contraignante sera retenue
- constructions et installations d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces construction et installations.

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération.

ARTICLE 2AU 13 – Espaces libres et plantations

Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,...).

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et aménagés, de préférence avec des essences locales.

La plantation des essences les plus allergènes doit être limitée (cyprès notamment).

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes et/ou parkings plantés, espaces verts et aires de jeux, sur-largeurs des voies plantées...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tous les éléments du patrimoine repérés au document graphique au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme font l'objet de la réglementation suivante :

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EVP doivent obligatoirement être plantés. Les EVP doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés par des essences similaires adaptées à la nature des sols.

Seuls les accès (piétons, véhicules) indispensables pour la desserte des constructions existantes ou autorisées, ainsi que les installations et aménagements liés à la défense incendie sont admis au sein des EVP. Ces accès doivent être mutualisés afin de limiter leur nombre et présenter des calibres adaptés afin de préserver les EVP au maximum.

De plus, dans les secteurs 2AUa2 et 2AUe :

Les aires de stockage et les jardins privatifs se feront de préférence entre les constructions et la clôture mitoyenne, à l'arrière ou sur le côté de la parcelle. Ils sont interdits dans la partie comprise entre les constructions et la voie. Des bosquets ou haies les masqueront.

Les **espaces boisés classés (EBC)** figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer.

Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

ARTICLE 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs 2AU1, 2AU2 et 2AUe :

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,5.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif le COS est fixé à 2.

Dans les secteurs 2AU1 et 2AU2 :

Le COS est fixé à 0,6.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif le COS est fixé à 2.

Dans les secteurs 2AUe :

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,7.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif le COS est fixé à 2.