



Pièce 4a. Règlement écrit

REGLEMENTATION DES ZONES AU

Dans le corps de texte, l'utilisation d'astérisques * renvoie à une définition du glossaire (annexe 7 du présent règlement écrit).

La zone à urbaniser réglementée "AUA" chemin du Devès présente des voies ouvertes au public et les réseaux d'eau et d'électricité et d'assainissement en périphérie immédiate qui auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des études ou équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation. Elle est à vocation de logements diversifiés.

La zone à urbaniser 2AU chemin du Devès est destinée à être ouverte à l'urbanisation pour y implanter des aménagements publics (stationnements) et des logements diversifiés. Elle est pour l'heure non réglementée et ne peut accueillir de nouvelles constructions. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment une orientation d'aménagement et de programmation. Cette dernière devra notamment préciser les modalités de desserte et l'intégration du projet dans le paysage.

AU.T1. THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le tableau ci-après précise les destinations autorisées, les destinations autorisées sous conditions et celles interdites.

Destination et sous-destination	AUA	2AU
Exploitation agricole et forestière	i	i
Habitation (Logement et hébergement)	ac ¹	i
Artisanat et commerce de détail	i	i
Restauration	i	i
Commerce de gros	i	i
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	i	i
Hôtel	i	i
Autres hébergements touristiques	i	i
Cinéma	i	i
Équipements d'intérêt collectif et services publics	ac ¹	i
Industrie	i	i
Entrepôt	i	i
Bureau	i	i
Centre de congrès et d'exposition	i	i

i	Interdit	ac	Autorisé sous conditions	a	Autorisé
---	----------	----	--------------------------	---	----------

(1) : Dans le respect de l'orientation d'aménagement sectorielle





Pièce 4a. Règlement écrit

Dans la zone AUA, seules une piscine collective par projet peut être autorisée (une pour la partie « appartements » et une pour la partie « villas mitoyennes »).

En sus des destinations interdites précisées dans le tableau ci-avant, sont interdits en toute zone et tout secteur :

- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les carrières et gravières ;
- Les dépôts sauvages de toute nature ;
- L'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés
- Toute construction dans les espaces de paysage rendus inconstructibles pour maintenir des cônes de vue, des espaces jardinés, etc. au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme délimités sur le règlement graphique

AU.T2. THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

AU.T2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les retraits sont calculés depuis l'alignement actuel ou prévu des voies ouvertes à la circulation* (il faut donc tenir compte d'un emplacement réservé lorsqu'il existe) jusqu'au nu de la façade. Le calcul se fait depuis l'axe de la voie pour les routes départementales.

Retrait par rapport au domaine public ou voie ouverte à la circulation	AUA	2AU
4 m des limites d'emprise des voies ; Non réglementé pour les voies internes au quartier	X	-

A l'intérieur de ces marges de recul, sont admis :

- Les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens ») ;
- Les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers non accolés à la construction (entre deux restanques par exemple) ;
- Les dispositifs accolés à la façade qui sont ajourés ou couverts d'une toile et qui ne peuvent être fermés (ni mur, ni toiture) ;
- Un auvent ou une marquise au-dessus de la porte d'entrée principale sans que la profondeur de l'équipement puisse dépasser 1 m ;
- Un dispositif de store extérieur repliable ;
- Les annexes ouvertes (hors piscine).

En toute zone, des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.





Pièce 4a. Règlement écrit

AU.T2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les retraits sont à calculer depuis la limite parcellaire jusqu'à la façade du bâtiment.

Retrait par rapport aux limites parcellaires	AUA	2AU
En continuité en cas de logements semi-groupé ou en retrait minimum de 2 m	X	-

A l'intérieur de ces marges de recul, sont admis :

- Les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens ») ;
- Les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers non accolés à la construction (entre deux restanques par exemple) ;
- Les dispositifs accolés à la façade qui sont ajourés ou couverts d'une toile et qui ne peuvent être fermés (ni mur, ni toiture) ;
- Un auvent ou une marquise au-dessus de la porte d'entrée principale sans que la profondeur de l'équipement puisse dépasser 1 m ;
- Un dispositif de store extérieur repliable ;
- Une annexe fermée d'une hauteur maximale de 2,5 m à l'égout du toit, sans fenêtre et avec une emprise au sol maximale de 15 m² (pour l'ensemble des annexes fermées dans cette marge de recul) ;
- Les annexes ouvertes (hors piscine dont le retrait doit être d'au moins 2 m).

En toute zone, des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

AU.T2.3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé. Des schémas explicatifs sont mis dans le glossaire du présent règlement.

Hauteur maximale	AUA	2AU
10 m (R+2) pour les immeubles et 7 m (R+1) pour les villas mitoyennes (cf. orientation d'aménagement et de programmation)	X	-

AU.T2.4. Emprise au sol des bâtiments

Dans le présent article :

- L'emprise au sol des bâtiments est une emprise maximale. Elle ne peut être dépassée.
- L'emprise au sol des espaces laissés libres, non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre), est une emprise minimale qui ne peut être réduite.
- L'emprise des accès, terrasses, places de stationnement, piscines, etc. (toute autre surface imperméabilisée) ne peut justifier la réduction de l'emprise au sol des espaces laissés libres. Elle ne peut réduire que l'emprise au sol maximale des bâtiments.





Pièce 4a. Règlement écrit

Emprise au sol des bâtiments	AUA	2AU
Emprise au sol maximale des bâtiments	70% pour les immeubles et 50% pour les villas mitoyennes	-
Emprise au sol minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre)	20%	-

NR : Non réglementé

AU.T2.5. Les façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site.

Tout mur (y compris murs séparatifs et murs aveugles apparents) d'un bâtiment doit être enduit en harmonie avec l'ensemble du bâtiment. Toute devanture établie dans un but commercial doit respecter l'ordonnance et la trame architecturale du bâti (cohérence d'ensemble). Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle, il est conseillé de les réaliser avec des enduits à base de chaux ou de les passer au badigeon.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les choix retenus en matière d'enduit, de couleur ainsi que d'éléments d'ornementation doivent être explicités en détail dans la demande d'autorisation.

Les couleurs (façades, volets) devront respecter la palette communale déposée en Mairie. Un échantillon des couleurs (d'une surface de 1 m²) doit être soumis à l'avis de la commune avant le commencement des travaux.

Sont interdits :

- Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région
- Les matériaux miroirs
- Toute imitation de matériaux telle : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, etc.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou non enduits.

AU.T2.6. Les éléments apposés au bâti

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Il faut intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques, les sorties de chaudière en façade, les coffres de volets roulants ou encore les coffres de stores doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète. Les réservoirs de combustibles et les éléments de climatisation seront obligatoirement masqués.

Les dispositifs destinés à capter l'énergie solaire ne peuvent être apposés à une façade.





Pièce 4a. Règlement écrit

L'encastrement des réseaux en façade est obligatoire (réseaux électriques, de télécommunication, etc.). Les descentes pluviales doivent avoir le linéaire le plus court possible et s'harmoniser avec la couleur de la façade.

Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

AU.T2.7. Les toitures

Les toitures à pans

Les toitures à pans doivent avoir une pente comprise entre 27 et 35% et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les tuiles utilisées pour les couvertures des toitures doivent être comparables à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » ou « romane ». La tuile plate mécanique est interdite. Les locaux techniques, cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, groupe de ventilation et de climatisation, etc. devront être intégrés sous la toiture à pans.

Les tuiles doivent être de couleur de type "rouge terre cuite" ou rouge orangé avoisinant. Les couleurs vives sont interdites.

Les souches de cheminées doivent être de forme simple et sans ornementation, réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour la façade et être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les panneaux photovoltaïques doivent se trouver en retrait de 50 cm de la limite de toiture.

Les toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles sont parfaitement intégrées à l'environnement (éviter des éléments reflets, privilégier la végétalisation, etc.).
- Elles sont inaccessibles. Toutefois les toits terrasses accessibles prolongeant des surfaces de plancher sont admis.

Les locaux techniques et appendices prenant place sur le haut des constructions font obligatoirement partie de la composition d'ensemble et devront être traités en harmonie avec celle-ci.

Les locaux techniques, cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, groupe de ventilation, les souches de cheminées, etc. devront être dissimulés dans des volumes traités de la même manière que la construction.

L'implantation de capteurs solaires devra être étudiée afin d'assurer leur intégration au caractère général du quartier et le bâti environnant. Ils devront être disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

Toute antenne située en toiture terrasse doit respecter un retrait d'au moins de 2 m par rapport à la limite de la toiture pour limiter l'impact par rapport au domaine public.

AU.T2.8. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer à l'annexe 2 du présent règlement écrit.





Pièce 4a. Règlement écrit

AU.T2.9. Les clôtures

Généralités

Pour toute clôture, il est recommandé l'usage de matériaux passants pour la petite faune, autorégulés en cas de fortes précipitations, des haies libres d'espèces locales et des murets en pierre sèche.

Pour rappel, les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il peut être dérogé aux dispositions qui suivent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

En limite d'une zone agricole ou d'une zone naturelle cultivée / pâturée, il est imposé la mise en œuvre d'une haie végétale qui aura un rôle de haie "anti-dérive" (cf. localisation dans l'orientation d'aménagement).

Clôtures mitoyennes avec le domaine public

Sont proscrits :

- Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée)
- Le PVC plein
- Les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des portails décrits ci-après.

Il peut être réalisé :

- Un mur bahut sur une hauteur* maximale de 0,60 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur* maximale de 1,60 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit.
- Un dispositif à clairevoie sur une hauteur* maximale de 1,60 m

Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

Clôtures mitoyennes avec le domaine privé

Il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m
- Un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).





Pièce 4a. Règlement écrit

AU.T2.10. Les aménagements extérieurs

Surfaces non imperméabilisées

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts (éventuellement plantés d'arbres tige ou en aires de jeux), sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques. A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Les surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes de plus de 20 m² sont interdites. De plus, sont interdits : Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ; Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti. Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et citernes de carburants.

L'emprise au sol des espaces laissés libres, non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre) est au minimum de 20% en zone AUA.

Aménagements divers

Les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes sont interdites.

De plus, sont interdits : Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ; Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai dans la mesure du possible.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales (cf. article suivant).

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

Les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits.

Il est interdit de disposer de murs pleins (hors annexes* ouvertes et fermées) et de clôtures pleines et/ou opaques (bâches, etc.) à l'intérieur d'une propriété. Les murs et murets à l'intérieur d'une propriété ne peuvent dépasser une hauteur de 0,60 m, exception faite des murs de soutènement.

Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

- Être liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,





Pièce 4a. Règlement écrit

- Avoir une hauteur de déblai ou remblai qui n'excède pas 2 m. Si un mur est rendu nécessaire, il ne peut dépasser une hauteur de 2 m.
- Avoir une distance minimale de 1,5 m entre deux murs de soutènement.

Les essences locales (autochtones) à privilégier

Lors de plantations, des essences traditionnelles locales seront privilégiées (cf. annexe 6 du règlement).

Par ailleurs, il convient de tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).

Se référer à l'annexe n°6 du présent règlement écrit.

AU.T2.11. Energies renouvelables et développement durable

Les projets devront privilégier les options dites du développement durable, en particulier les bâtiments à faible besoin en apports énergétiques. Les choix permettant une production d'énergie renouvelable et son exploitation, directe et par revente, seront à favoriser.

AU.T3. THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

AU.T3.1. Caractéristiques de la voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Il convient de se référer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en annexe 5d du PLU.

AU.T3.2. Portail d'accès

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

AU.T3.3. Stationnement des deux roues

Non réglementé

AU.T3.4. Places de stationnement pour les véhicules légers

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements





Pièce 4a. Règlement écrit

prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.

L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont de deux places par logement.

AU.T3.5. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

AU.T3.6. Réseau hydraulique et défense incendie

Il convient de se référer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en annexe 5d du PLU. La gestion des eaux pluviales est précisée dans les prescriptions générales du présent règlement.

AU.T3.7. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

Les modalités de raccordement devront figurer sur le plan masse de toutes demandes d'urbanisme (parties privatives du branchement et tracé sous domaine public). Lors des travaux, tout branchement doit faire l'objet d'une demande de raccordement adressée au gestionnaire du réseau. Le service précisera, en accord avec le demandeur de la construction à raccorder les conditions techniques d'établissement du branchement.

Lors des travaux de raccordement au réseau, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les eaux des piscines privées doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux. Pour leur part, les eaux de lavage des filtres (chargés en matière organique) seront rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

AU.T3.8. Electricité et télécommunication

Le réseau électrique doit être suffisamment dimensionné au regard des constructions attendues pour le projet.

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

