

ARTICLE AU-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux,
- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil home...) à titre permanent,
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les carrières.

ARTICLE AU-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sera soumise au respect des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles liés au phénomène de retrait-gonflement des sols document qui sera joint aux annexes du PLU au titre des Servitudes d'utilité publique dès son approbation.
- Les constructions et installations nouvelles et leurs annexes à condition qu'elles respectent les « Orientations d'aménagement » et qu'elles s'intègrent à une opération d'ensemble à usage principal d'habitat concernant l'aménagement de chacun des secteurs AU1 (1 opération d'ensemble par secteur).
- Les activités commerciales ou artisanales à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les installations classées liées ou nécessaires à la vie de la commune ou du quartier à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à

la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE AU-3 : DESSERTTE : ACCÈS ET VOIRIE

1. **Accès - voirie**
 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
 - Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
 - Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - Le cas échéant, les accès respecteront les caractéristiques définies par les Orientations d'aménagement et de Programmation du PLU.
 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

2. **Collecte des déchets urbains**

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

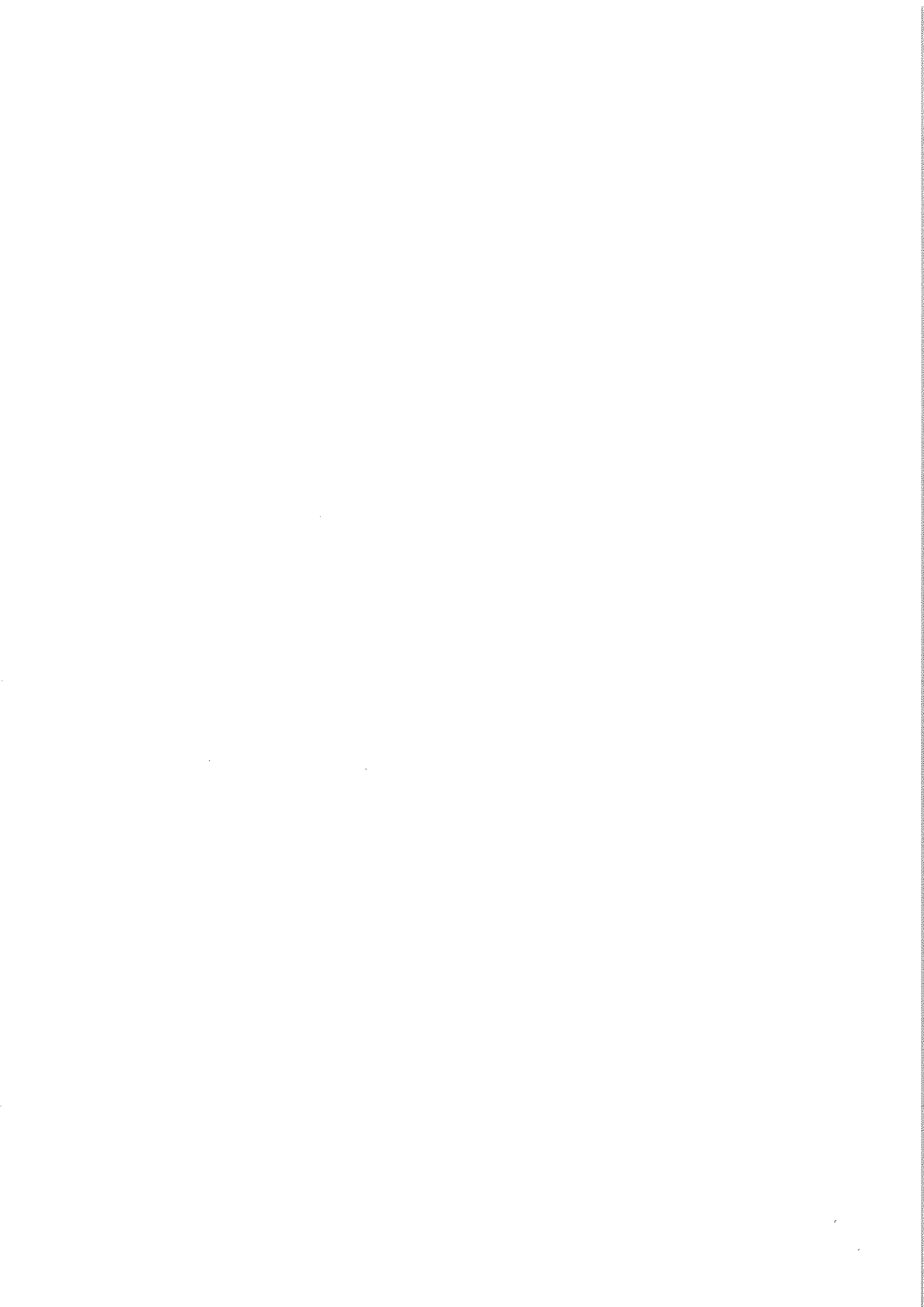
ARTICLE AU-4 : DESSERTTE PAR LES RÉSEAUX

1. **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

3. **Assainissement**

- Eaux usées



Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Les secteurs AU1 des Rouillères et de Gibelot seront impérativement raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Pour le secteur AU2 de Saint-Paul Sud, l'assainissement non collectif est autorisé en l'absence de réseau public. Les dispositifs de traitement, conforme à la réglementation en vigueur, seront conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif si celui-ci devait être réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas de constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités, l'autorisation de rejet au réseau d'assainissement collectif est conditionnée à la signature préalable d'une convention tripartite (pétitionnaire, collectivité et gestionnaire du réseau) spécifiant les modalités de rejet dans le réseau.

• Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte lorsqu'il existe, et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins. Les propriétaires ou les lotisseurs devront réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, notamment en l'absence de réseau collecteur ou si celui-ci a une capacité insuffisante, afin de conserver sur l'unité foncière de l'opération le surplus d'eaux pluviales créé par l'imperméabilisation des sols liée au projet.

4. Réseaux divers

- L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes électriques et téléphoniques existantes, doivent être réalisés en souterrain.
- Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions

liées à l'opération.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

5. Eclairage public

Dans le cas d'opérations d'ensemble, le choix du matériel destiné à être rétroscédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction de l'autorisation de construire ou de lotir.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

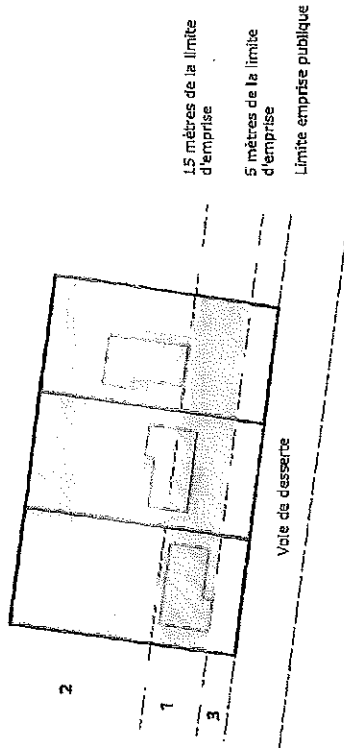
Supprimé par la loi ALUR.

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

1. Dans la zone AU1

- Tout point de la façade d'une construction principale ou d'une installation nouvelle doit être implanté à une distance comprise entre 5 et 15 mètres par rapport à la limite des voies et des emprises publiques.

Exemples d'implantation en zone AU1 (en tenant compte du point 3 ci-après)



1 – Zone d'implantation de tout point d'une façade de la construction principale : distance de la façade comprise entre 5 et 15 mètres de la limite des autres voies et des emprises publiques.

1 et 2 – Zone d'implantation d'une construction ou d'une installation de plus de 20 m² de SHOB

1, 2 et 3 – Zone d'implantation d'une construction ou d'une installation ne dépassant pas 20 m² de SHOB ou piscine quelle que soit sa surface.

2. Dans la zone AU1 couverte par l'orientation d'aménagement et de programmation « les Rouillères 2 » :

Conformément aux indications mentionnées sur l'orientation d'aménagement et de programmation « les Rouillères 2 », les constructions seront implantées selon deux principes :

- en limite de voie ou espace public,
- soit en limite de voie ou espace public, soit avec un retrait de 5 mètres minimum.

3. Dans la zone AU2,

- Tout point de la façade d'une construction principale ou d'une installation nouvelle doit être implanté à au moins 3 mètres des emprises publiques et voies existantes ou projetées.

4. Des implantations différentes seront admises pour permettre :

- un retrait à l'alignement en cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.
- la réalisation des annexes ne dépassant pas 20 m² de SHOB ou des piscines, quelle que soit leur surface, sans contrainte de recul par rapport à la limite des voies et des emprises publiques : l'implantation à l'alignement des voies et des emprises publiques ou l'implantation en recul de la limite des voies et des emprises publiques, quelle que soit la valeur de celui-ci, sont donc autorisées.
- la réalisation d'annexes de plus de 20 m² de SHOB qui pourra se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques et des voies.

5. Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, il convient de noter que 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, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Conformément aux indications mentionnées sur l'orientation d'aménagement et de programmation « les Rouillères 2 », les constructions et installations sont implantées selon deux principes :

- sur au moins une des limites séparatives,
- soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, telle que définie à l'article AU-10, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Dans les autres secteurs, toute construction ou installation nouvelle doit être implantée :
 - soit en limite séparative,
 - soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, telle que définie à l'article AU-10, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes seront admises pour permettre :
 - la réalisation des annexes qui pourront être édifiées en limite séparative sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au niveau supérieur de la sablière.
 - la réalisation des piscines, quelle que soit leur surface, sans contrainte de recul par rapport aux limites séparatives : l'implantation à en limite séparative ou en recul de la limite séparative, quelle que soit la valeur de celui-ci, sont donc autorisées.
- Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, il convient de noter que 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, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant

travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

- La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7,50 m.
- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'architecte des bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

Les choix liés à la construction et à l'aménagement des espaces seront faits en référence aux recommandations de la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

1. Dispositions du Grenelle de l'environnement

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, et nonobstant les éventuelles dispositions instaurées par le règlement, sont autorisées :

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture, en façade ou au sol.

Pour une bonne intégration, ces systèmes doivent, le cas échéant :

- Être intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou

surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.

- Etre réalisés sur châssis pour les installations au sol ou pour les toitures terrasses à condition, dans ce cas, qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère,
- Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.
- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- La mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

2. Habitation

- Facades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Il sera privilégié l'application à la tuelle ou talochée fin, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable si possible d'origine locale.

Sont à proscrire toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages....).

- Toitures

Lorsqu'elles sont réalisées en tuiles, les toitures auront une pente maximum de 35 %.

Dans ce cas, la couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception

des façades situées en limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Les toitures terrasses sont autorisées sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment pour les toitures.

3. Constructions qui n'ont pas un usage d'habitat

- Facades, couvertures...

Sont à proscrire toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages),

La pente des toitures ne sera pas supérieure à 35 %.

Les couvertures pourront être réalisées en bac acier à petites nervures ou fibrociment d'une couleur aussi voisine que possible de celle des tuiles du pays. Les parements extérieurs acier et les bardages béton brut soigneusement coffrés sont autorisés.

Les enseignes sont à intégrer au volume des façades.

Les façades latérales et arrière des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Pour les extensions et surélévations, les couvertures devront être réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

Tout bâtiment visible depuis les principaux axes passants ou les secteurs d'habitat environnants devra être végétalisé : une haie champêtre pluristratifiée (arbuste, cèpée, arbre de haut jet) sera plantée en parallèle à une ou deux des façades les plus en vue.

- Dépôts

Les dépôts et stockages extérieurs de matériau, équipement ou fourniture seront réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cèpée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

- Bande de recul

La bande de recul des bâtiments par rapport aux voies publiques ou privées sera traitée en jardin engazonné et planté.

4. Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- Cas général :
 - Soit par un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m surmonté ou non d'une grille doublée ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
 - soit par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage sur poteaux de teinte sombre.
- En limite d'une zone A ou AU0 ou d'un secteur Ap, les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales en mélange sur plusieurs étages (c'est-à-dire intégrant des arbres de haut jet, des arbustes et des buissons). Ces haies pourront être doublées ou non d'un grillage sur poteaux de teinte sombre (mur plein et mur bahut interdits).

Les murs bahut ou murs plein seront réalisés en harmonie avec les clôtures avoisinantes en maçonneries enduites ou appareillées dans le style du pays.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

5. Collecte des déchets urbains

Les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet architectural et paysager de l'opération.

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

Pour toute construction à l'exception de l'habitat individuel, il sera aménagé des emplacements équipés pour les deux roues permettant l'attache de dispositifs anti-vol à raison de 2 m² de places de stationnements 2 roues pour 100 m² de SHON

créée.

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON + 1 place supplémentaire par tranche de 150 m² de SHON directement annexée à la voirie.
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

2. Constructions qui n'ont pas un usage d'habitat

Il est notamment imposé :

- Bureaux, commerces et services courants : une place par tranche de 50 m² de SHON,
- Etablissements hôteliers et de restauration : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON.
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits
- Etablissements artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. Plantations existantes

Les arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

2. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées sur l'orientation d'aménagement et de programmation « les Rouillères 2 »,
- Sur toutes les unités foncières, un minimum de 25 % du terrain devra être maintenu en surface non-imperméabilisée,
- Pour toute opération d'ensemble de plus de 6 logements, il sera créé un espace collectif paysager d'une superficie totale comptabilisant au moins 30 m² par logement et aménagé si possible d'un seul tenant,
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements de stationnement.
- En cas d'occupation à usage d'activités, une haie sera obligatoirement plantée au droit des limites séparatives avec les zones à vocation d'habitat. Cette haie mêlera des essences locales, sur plusieurs étages (arbres de haut jet, cépées, buissonnants) afin de créer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.
- Sur limites identifiées sur l'orientation d'aménagement et de programmation « les Rouillères 2 » comme « Interface avec la zone agricole à traiter de façon paysagère », des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR.