

TITRE 3 -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (zone AU...)

La zone AU couvre les espaces non équipés par les réseaux de viabilisation, que la commune souhaite réserver au développement de l'urbanisation à court, moyen ou long termes.

Elle se divise en trois types de secteurs :

- Le secteur 2 AU n'est aménageable qu'après **révision du PLU**. En secteur 2 AU, il convient d'éviter les occupations et utilisation du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. C'est pourquoi le règlement prévoit l'application des dispositions de la zone dite « naturelle » tant que l'espace concerné n'est pas sujet à un schéma d'organisation annexé au PADD.
- Le secteur 1 AU est ouvrable dans le cadre du présent PLU et permet l'extension des espaces urbanisés sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat (lotissements, ou groupe d'habitations par exemple). Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble du secteur qui doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires et l'adaptation du parcellaire.
- Un secteur AUe est prévu pour l'extension des espaces d'équipements et services d'intérêt public.

▣ SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Préambule : En application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – service régional de l'archéologie de la Région Centre.

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre d'un Plan de Prévention des Risques prévalent à celles édictées ci-après (cf notamment le PPRI zones inondables de la Loire).

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection du captage de Villeneuve pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

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

Sont interdits en secteurs 1 AU, 2 AU et AUe toute construction ou installation non prévue dans le cadre des dispositions de l'article AU 2 qui suit :

Rappel Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION PARTICULIERE :

En tout secteur 2 AU, 1 AU et AU e sont autorisés sous condition particulière :

- ⇒ Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- ⇒ Les extensions, réfections, transformations de constructions ou d'installations existantes et leur reconstruction après sinistre, si elles ne compromettent pas les possibilités techniques ou réglementaires d'utilisation du site à des fins urbaines.
- ⇒ Les équipements d'intérêt public, les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements de sols préalables à la recherche du nivellement général de la construction et la réalisation d'équipements sanitaires ou d'assainissement tels que station d'épuration, bassins de régulation des eaux pluviales ou d'ouvrage de lutte contre l'incendie... et lorsqu'ils ne compromettent pas l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ou ne réduisent pas le champ d'expansion des eaux de crue (rivière, ruisseau...)

Sont autorisés en secteur 2 AU : les modes d'occupation ou d'utilisation des sols possibles au titre de la zone N sous la condition expresse de pré-existence d'un bâtiment d'habitation ou d'activités. Toute opération d'aménagement d'ensemble est rendue possible après révision du PLU.

Sont autorisées en secteur 1 AU :

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ZAC) à vocation prioritaire d'habitat (pouvant recevoir des activités artisanales, commerciales ou de services non nuisantes pour l'habitat), à condition que :

- ⇒ L'opération projetée comprenne un minimum de 3 lots ;
- ⇒ L'opération projetée s'intègre à un schéma général d'organisation de secteur et comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone. Les permis de lotir doivent intégrer un plan de composition de secteur, reprenant le principe d'accès, de desserte de l'opération, ainsi que les emprises paysagères ou publiques.
- ⇒ L'opération s'accompagne des équipements publics nécessaires.
- ⇒ **L'opération prend en compte la création d'un logement aidé par tranche de 5 logements constitués, ceci à partir de 5 logements et plus prévus au projet.**

- Ces conditions sont cumulatives, sans toutefois se surimposer aux dispositions des articles R 332.25 et L 332-9 du Code de l'Urbanisme.

- En outre, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réfections, extensions et reconstruction de bâtiment existant (après sinistre par ex.) sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement de la zone et sa conception d'ensemble ni porter atteinte à la sécurité publique.

Sont autorisés en secteur AU e :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols sont possibles au titre des articles U 1 et U 2 de la zone à vocation d'activités et d'équipements d'intérêt public (Titre 2.2 du règlement – p.27) couvrant les règles applicables au secteur UE, à condition que :

- ⇒ l'opération projetée ne compromette pas un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, et soit compatible avec les infrastructures en place ;
- ⇒ l'opération projetée s'intègre à un schéma général d'organisation de secteur et comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone.
- ⇒ l'aménageur s'engage à mettre en œuvre les équipements publics nécessaires à l'opération.

- ces trois conditions sont cumulatives, sans toutefois se surimposer aux dispositions des articles R 332.25 et L 332-9 du Code de l'Urbanisme.

- En outre, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réfections, extensions et reconstruction de bâtiment existant (après sinistre par ex.) sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement de la zone et sa conception d'ensemble ni porter atteinte à la sécurité publique.

▣ **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

▣ **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

En zone à vocation d'urbanisation future, le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les informations générales du présent règlement (p.2 à 8).

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre d'un Plan de Prévention des Risques prévalent à celles édictées ci-après (cf notamment le PPRI zones inondables de la Loire).

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection du captage de Villeneuve pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour tout secteur 2 AU, 1 AU et AUe :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 3m.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

Pour tout secteur 1 AU, 2 AU et AUe :

AU4. 1 : Desserte en eau potable, électricité:

Tout projet de construction ou d'installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public d'eau potable. Une disconnection totale de l'eau de procès industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, en application de l'article 16-3 du règlement sanitaire départemental.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques préparatoires au raccordement ultérieur en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

U4. 2 : Dispositifs d'assainissement des eaux usées :

Préambule - rappel : Conformément à la circulaire du 8 décembre 2006, rappelant les obligations communautaires au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 sur le traitement des eaux résiduaires urbaines, aucun nouveau secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation si la collecte et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ne pourraient pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

AU 4.2.1 : Eaux usées d'origine domestique

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et pour tout local de travail nécessitant une évacuation de ces effluents (cf plan de zonage d'assainissement communal annexé au dossier).

Les rejets d'eaux usées d'activités autorisées doivent faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, établissant une convention fixant les conditions de rejet.

Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit en présence d'un réseau séparatif.

U 4.2.2 : Eaux résiduaires industrielles ou sanitaires publiques

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. *D'autre part, s'appliquent les prescriptions particulières suivantes :*

- a) Les eaux résiduaires industrielles et les autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent par ailleurs être mélangées aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.
- b) Ce type de raccordement doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, avec l'établissement d'une convention fixant les conditions de rejet.

U4. 3 : Rejet des eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire là où il existe, et selon les prescriptions fixées lorsqu'il s'agit d'une opération groupée.

D'un point de vue général, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables au projet (cf. autorisation Loi sur l'eau), et nonobstant les obligations légales applicables à la construction ou l'installation autorisée.

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour tout secteur 1 AU, 2 AU et AU e :

Non réglementé

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

En secteur 2 AU : sans objet

En secteur 1 AU : Les constructions doivent être implantées :

- ⇒ soit en retrait de la limite du domaine public d'au moins 5 m ;
- ⇒ soit en fonction des dispositions graphiques spécifiques au plan de composition de l'opération.

En secteur AU e : Les constructions doivent être édifiées avec :

- ⇒ un recul de 10 m au moins de l'alignement des voies publiques communales et départementales existantes ou prévues à la réalisation (matérialisées par un Emplacement Réservé au plan de zonage).
- ⇒ en retrait d'au moins 25 m à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation lorsque s'applique une servitude de plantation à réaliser au plan de zonage.
- ⇒ en retrait de 50 m à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation dans tous les autres cas de figure.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de reconstruction

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas :

- ⇒ de restauration, d'extension de bâtiment, ou de réfection ou reconstruction d'un bâtiment après sinistre, d'origine non-conforme à la règle ;
- ⇒ ainsi que pour les programmes collectifs (lotissement ou ZAC) pour lesquels un schéma d'organisation de la zone prévoit des dispositions graphiques au titre de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- ⇒ et des équipements publics qui le nécessitent

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

En secteur 2 AU : sans objet

En secteur 1 AU :

Selon les dispositions des programmes collectifs (lotissement ou ZAC) pour lesquels un schéma d'organisation de la zone prévoit des dispositions graphiques au titre de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sans objet en dehors des opérations groupées autorisées dans ces secteurs.

En secteur AUe :

Un retrait d'au moins 10 m du fond du terrain d'assiette de la construction sera respecté lorsque la limite du terrain avoisine un espace d'activités, agricole ou naturel (cf zone UI zone A et zone N et secteurs assimilés du PLU).

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises :

- ⇒ dans le cas de restauration, d'extension de bâtiment, et de réfection ou reconstruction de bâtiments d'origine non conforme à la règle, après sinistre ;
- ⇒ ou pour des opérations collectives (lotissement, ZAC...) pour lesquelles un schéma d'organisation de zone prévoit des dispositions graphiques distinctes.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En secteur 2 AU : sans objet

En secteur 1 AU :

Selon les dispositions des programmes collectifs (lotissement ou ZAC) pour lesquels un schéma d'organisation de la zone prévoit des dispositions graphiques au titre de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sans objet en dehors des opérations groupées autorisées dans ces secteurs.

En secteur AUe :

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 2 AU - sans objet

En secteurs 1 AU et AU e : L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface du terrain d'affectation de l'opération autorisée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions, côté façade principale. Elle est fixée selon le cadre général suivant.

En secteur 2 AU : sans objet

En secteur 1 AU -

- r + comble pour les constructions à usage d'habitation, pouvant passer à r + 1 + combles dans le cadre de constructions types maisons de ville, habitat intermédiaire
- 6 m pour les constructions nouvelles à usage d'activités autorisées dans le secteur
- 3,50 m pour les annexes – garage privatif – vérandas.

En secteur AU e

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions, côté façade principale, ne peut dépasser 6 m pour les constructions nouvelles autorisées dans le secteur.

En tout secteur :

- ⇒ Les équipements de services d'intérêt public ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.
- ⇒ Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises en tout secteur si le dépassement est justifié dans le cas de restauration - réfection ou reconstruction (notamment après sinistre) de bâtiment existant.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule – Rappel : En zone à vocation d'urbanisation future (1AU, 2AU et AUE), le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les informations générales du présent règlement (p.2 à 8).

AU 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation :

Tout secteur 2 AU : sans objet

Tout secteur 1 AU et AU e :

Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitation, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée en façade principale de la construction ne doit pas être inférieure ou supérieure de plus de 0,80m du niveau de la voie publique de desserte du terrain d'assiette de la construction.

Pour la reconstruction, la réfection ou l'extension de bâtiments existants, aucune butte de terre ne pourra être admise en dehors des « niveaux » existants au préalable.

AU 11. 2 : Cadre de prescriptions architecturales pour la construction :

Tout secteur 2 AU : sans objet

Tout secteur 1 AU :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine de même que celles justifiées par une démarche bioclimatique utilisant des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées.

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires doit participer de la création d'un usage (création d'un auvent, d'une marquise ...) ou de la composition architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée, privilégiant une implantation sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, et de préférence en partie basse de la toiture.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Traitement des façades, enduits extérieurs, menuiseries et annexes

Nota : Pour les constructions situées dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, se reporter aux « Recommandations diverses préalables à la lecture du règlement des zones du PLU » (paragraphe sur les périmètres de protection des Monuments Historiques - page 8).

- ⇒ Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtres, ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- ⇒ Les matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, enduits, briques...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.
- ⇒ Les façades recevant un enduit doivent être de teinte beige légèrement ocré et de finition brossée ou grattée.
- ⇒ Lors de travaux de restauration, les moulurations, corniches ou bandeaux de pierre devront être soit conservés, soit retravaillés dans un esprit de préservation du style initial (photographies à produire à la demande de permis sur l'état préexistant).
- ⇒ Les matériaux préconisés pour les menuiseries de portes et fenêtres sont le bois et l'aluminium peints dans des teintes non agressives (blanc, blanc cassé, beige, gris ou gris coloré) ou sombres, en privilégiant pour les fenêtres une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle.
- ⇒ La pose de volets roulants est interdite sur les façades des constructions anciennes qui n'en sont pas pourvues à l'origine.

Cadre de prescriptions pour les toitures :

- ⇒ Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter 2 pans, avec une pente comprise entre 40 et 50 degrés. Elles peuvent présenter un pan unique pour les constructions adossées, et plusieurs pans à l'angle de deux rues.
- ⇒ Les annexes habitables pourront présenter une pente comprise entre 30 et 50 degrés.
- ⇒ Les lucarnes ne doivent pas dépasser 2 pans. Sont interdites les ouvertures « monopentes » en appui sur le faîtage de la toiture. *Elles ne doivent pas, par leur nombre, déséquilibrer la composition d'ensemble de la toiture.*
- ⇒ Les outeaux ne doivent pas être le seul mode de traitement des ouvertures constituées pour le pan de la toiture en façade principale de la construction.
- ⇒ Les châssis ouverts dans le plan de la toiture doivent être intégrés sans saillie dans le plan de couverture, **de dimensions maximales 78 x 98 cm.**

- ⇒ Les annexes de constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, si elles sont adossées à une autre construction, bien que non jointives du bâtiment principal.

Nota : L'ensemble de ces dispositions peut ne pas s'appliquer dans le cas de réfections et reconstruction de construction ou d'installation existante, notamment après sinistre.

- ⇒ pour les constructions à usage d'habitation et les annexes habitables autres que vérandas d'une SHOB supérieure à 20m²:
 - L'ardoise ou la tuile plate de ton brun rouge nuancé de 60 unités au m² – pouvant descendre à 22 unités au m² selon la situation du projet.
 - Peut être admis pour les annexes tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise ou la tuile traditionnelle, à l'exclusion toutefois de la tôle ondulée.
- ⇒ pour les constructions à usage d'activités, telles que les ateliers, hangars, et leurs extensions.
 - Sont autorisées les matériaux protégés par un procédé industriel.
 - teintées de couleur tuile ou ardoise pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6m.
 - dans les autres cas, teintés selon la palette de couleur du nuancier départemental lorsqu'il existe, recherchant toutefois les teintes les plus cohérentes avec l'environnement naturel ou bâti (photographie à produire à la demande de permis).

Clôtures et portails en façade principale bordant une voie publique :

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. Sont en outre interdits les panneaux préfabriqués et lisses béton, les panneaux de bois fermés ou ajourés, ainsi que tout élément brise vue conçu pour occultation (nattes, canisses, rouleaux).

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ d'un mur plein,
- ⇒ ou d'un mur bahut surmonté d'une grille, d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de lisses,
- ⇒ ou d'un grillage sur piquets métalliques fins, ce qui exclut les grillages rigides de type industriel,
- ⇒ ou de lisses.

Les murs doivent être :

- ⇒ soit en pierre locale avec des moellons rejointoyés au mortier de chaux, ou enduits à pierre vue,
- ⇒ soit en tout autre matériau destiné à être recouvert et enduit de teinte beige légèrement ocré et de finition brossée ou grattée.

Tout secteur AU e :

Aspect général - niveau d'implantation :

Pour les constructions nouvelles : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée en façade principale de la construction ne doit pas être inférieure ou supérieure de plus de 0,80m du niveau de la voie publique de desserte du terrain d'assiette de la construction.

Prescriptions architecturales pour les façades : enduits extérieurs :

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtres ne doivent pas rester apparents.

La couleur « blanc pur » est interdite pour les enduits extérieurs.

Clôtures et portails en bordure des voies et emprises publiques :

D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques. Elles seront avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

Lorsqu'elles existent, les clôtures exploiteront les matériaux suivants :

En limite de la voie publique :

La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou d'une bande paysagère et ou arborée sur une profondeur de 5,00 m.

Elle sera constituée d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter des normes de sécurité lorsque celles-ci sont expressément demandées auprès des organismes de tutelle, et notifié au rapport de présentation de l'opération ou en annexe à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Les accès pourront être accompagnés visuellement par un tronçon de mur façon pierre de taille dont la longueur maximum sera de 5m et sa hauteur de 2 mètres. Il pourra servir de support à l'identification de l'établissement. Les équipements techniques tels que coffret de raccordement électrique pourront y être intégrés.

En limite séparative :

La clôture sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Des hauteurs de clôture supérieure à 2 m devront être justifiées auprès des administrations ou organisme de tutelle compétents au regard des motivations invoquées (d'ordre sanitaire ou de sécurité publique principalement).

Publicité et enseignes, entrées et aires de services :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité et au cahier des charges spécifiques à l'opération lorsque ce type de document existe.

Dans le cadre d'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, aux abords des routes classées à grande circulation - et matérialisées par une servitude de « plantation à réaliser » aux plans de zonage, les dispositifs publicitaires respecteront les prescriptions suivantes :

⇒ Un seul panneau publicitaire inscrit :

- Soit sur une façade du bâtiment ;
- Ou sur un élément maçonné et enduit ton pierre, d'une hauteur maximale de 2,00m et d'une longueur maximale de 5,00m – sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération ;
- Ou encore en « sucette » ou « totem » d'une hauteur maximale de 5,00 m, inscrite en entrée de site aménagé, sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération.

Les aires de services, de stationnement et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. A défaut elles devront faire l'objet de plantation écran de telle façon que la perception depuis la voie publique soient en premier plan liée à la densité végétale.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Tout secteur 2 AU, 1 AU et AUe : le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions. Il sera assuré par des équipements adaptés et implantés soit sur l'assiette foncière de la construction, soit sur un terrain avoisinant appartenant au pétitionnaire.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

AU 13 –1 : Cas général :

En secteur 2 AU : sans objet

En secteurs 1 AU et AU e :

- ⇒ Les abris de jardins doivent être implantés en recul d'au moins 5 m de la limite du domaine public et caché par un écran de verdure à la vue depuis le domaine public;
- ⇒ Pour les installations et constructions d'activités, les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.
- ⇒ Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère. Il sera planté en moyenne au moins un arbre pour 100m² de terrain, cette valeur constituant une base minimale de densité arborée.

AU 13 –2 : Les bandes paysagères privatives en bordure des voies publiques :

En secteur 2 AU : sans objet

En secteur 1 AU :

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement des voies publiques, pour toute demande de permis de construire, le volet paysager ou le plan masse du permis présentera une bande paysagère aménagée sur une largeur minimale :

- ⇒ de 05 mètres à partir de la limite du domaine public (pouvant contenir les espaces de stationnement privé) pour les constructions d'habitation ;
- ⇒ de 10 m à partir du domaine public (pouvant contenir les espaces de stationnement public) pour les constructions et installation à usage d'activité.

Cette bande paysagère sera végétalisée, et elle pourra comporter les emprises de stationnement et d'accès au terrain d'assiette de la construction. Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée. Seront recherchés les traitements panachés à feuillage caduc dominant, constitutif d'espèces régionales.

En secteur AU e :

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement des voies publiques, une bande paysagère sera aménagée sur une largeur minimale de 5 mètres à partir de la limite d'emprise en bordure des voies publiques, portée à 10 m aux abords du domaine routier départemental.

En bordure des espaces bâtis résidentiels limitrophes d'une zone d'activités, des merlons paysagers seront privilégiés en « écran de confort visuel », dont la hauteur ne pourra toutefois excéder 2 m.

Des dispositions différentes peuvent être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration ou un organisme de tutelle compétents, et justifiées au projet, s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire, et dans le cas notamment de reconstruction après sinistre.

Les plantations privilégieront les essences locales.

▣ **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur 2 AU : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0 (zéro).

Tout secteur 1 AU et AU e : Non réglementé.