

CHAPITRE II - ZONE IIAU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée, réservée principalement aux constructions destinées à l'habitat, aux commerces et artisanats compatibles et sans nuisances avec la vie urbaine, qui y seront autorisées soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle comprend 4 secteurs :

- un secteur **IIAUc** d'habitat dit « de l'Espérion » situé dans le prolongement de la ZAC de la Condamine. Ce secteur prévu pour recevoir principalement de l'habitat comprend trois sous-secteurs :
 - . un sous-secteur **IIAUca** réservé aux constructions destinées principalement à l'habitat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble de faible densité,
 - . un sous-secteur **IIAUcb** réservé aux constructions destinées principalement à l'habitat de faible hauteur (9m),
 - . un sous-secteur **IIAUcc** réservé aux constructions destinées principalement à l'habitat de hauteur moyenne (12,50m).
- un secteur **IIAUd** d'habitat dit « du Grès » situé au Sud-Est de l'agglomération de VAUVERT. Ce secteur comprend les trois sous-secteurs suivants :
 - . le sous-secteurs **IIAUda** réservé à des opérations de constructions groupées moyennement denses,
 - . le sous-secteur **IIAUdb** réservé à des opérations de constructions groupées denses.
 - . le sous-secteur **IIAUdc** réservé à des opération d'ensemble de densité plus faible.
- un secteur principalement destiné à l'habitat **IIAUe**, situé au Moulin de l'Aure, à urbaniser soit sous forme de Plan d'Aménagement d'Ensemble soit sous forme d'autorisation d'habitat isolé. Dans ce secteur sont admises les constructions à usage de service ainsi que leurs diverses constructions d'accompagnement. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, devra être précédée d'une expertise sur les conditions de débordement du canal et les dispositifs hydrauliques à mettre en œuvre pour que l'urbanisation du secteur ne présente pas de risque et que les constructions projetées n'aggravent pas la situation d'inondabilité du secteur.
 - . le sous-secteur **IIAUe2** réservé à un opération d'aménagement globale cadrée par une orientation d'aménagement et de programmation devant produire un quartier dense accueillant notamment un grand nombre d'espace public et de cheminement doux végétalisé.
- un secteur **IIAUf** situé à Gallician réservé à des opérations de constructions à dominante d'habitat.

Un secteur noté S3 représentant un risque de ruissellement tel que délimité sur les plans de zonage, est soumis aux conditions réglementaires définies dans les articles ci-dessous.

ARTICLE IIAU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, sauf celles admises dans le cadre de l'article IIAU2,
- 2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- 3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravanning, le stationnement des caravanes et des maisons mobiles exception faite des dispositions de l'article IIAU2 qui concernent les hôtels,
- 4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- 5/ les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,
- 6/ les exploitations agricoles,
- 7/ les centrales éoliennes et photovoltaïques,
- 8/ dans le secteur S3, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement,
- 9/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.
- 10/ dans les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage des « Banlènes », tel que matérialisés au plan de zonage, toutes installations ou constructions susceptibles de porter atteinte au règlement de protection du captage des « Banlènes » (DUP du 01.04.1988).

ARTICLE IIAU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur inondable, les constructions autorisées devront :

- **en secteur S3,**
 - prévoir un calage de toutes les surfaces à 0.20 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité
- **en secteur S3 IIAUe exclusivement,**
 - prévoir un calage des surfaces habitables à 0.80 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité
 - prévoir un calage de toutes les autres surfaces à 0.20 m au-dessus du terrain naturel.
- **en sous-secteur IIAUe2 exclusivement,**

- l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires.
- prévoir un calage des surfaces habitables à 0.80 m au-dessus du terrain naturel ou 0.30 m si le terrain est exondé et que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité sont prises.
- prévoir un calage de toutes les autres surface à 0.20 m au-dessus du terrain naturel.

et dans tous les secteurs inondables :

- les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits
- les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.
- les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

Sont autorisés en secteur IIAUc et en sous-secteur IIAUca, IIAUcb, IIAUcc :

- l'aménagement, la reconstruction et l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitat ou aux activités existantes avec changement de destination possible à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du PLU.
- la reconstruction des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme :
 - . les aires de stationnement ouvertes au public,
 - . les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- les constructions d'habitation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- les constructions destinées à l'activité hôtelière, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) ou nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

Sont autorisés dans la zone IIAUd et en sous-secteurs IIAUda, IIAUdb, IIAUdc :

- l'aménagement, la reconstruction et l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitat ou aux activités existantes avec changement de destination possible à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du PLU.
- la reconstruction des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme :
 - . les aires de stationnement ouvertes au public,
 - . les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- les constructions destinées à l'activité hôtelière, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).
- seront autorisés dans les sous-secteurs IIAUda et IIAUdb, les constructions d'habitation individuelle ou collective et leurs annexes réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble ou, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- seules sont admises dans le sous-secteur **IIAUdc**, les constructions d'habitation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) ou nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

Sont autorisés en secteur IIAUe et en sous-secteur IIAU2e :

- l'aménagement, la reconstruction et l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitat et leurs annexes ou aux activités existantes avec changement de destination possible à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du PLU.
- l'aménagement, la reconstruction et l'extension des constructions, locaux, installations et dépôts à usage de service public.
- la reconstruction des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme :
 - . les aires de stationnement ouvertes au public,
 - . les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- les constructions à usage d'habitation, de commerces et services connexes avec la vie urbaines dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- dans ce secteur, dans le cadre exceptionnel de parcelle isolée et enclavée, une construction isolée destinée à l'habitat et ses annexes pourra être autorisée à condition de ne comprendre qu'un seul logement et de présenter une servitude de passage établie ainsi que des branchements obligatoirement liés aux réseaux collectifs d'assainissement et d'alimentation en eau potable.
- les constructions destinées à l'activité hôtelière, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) ou nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.
- **en plus, en sous-secteur IIAUe2 exclusivement, toutes les constructions et installations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation définies dans ce secteur.**

Sont autorisés en secteurs IIAUf :

- l'aménagement, la reconstruction et l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitat ou aux activités existantes avec changement de destination possible à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du PLU.
- la reconstruction des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme :
 - . les aires de stationnement ouvertes au public,
 - . les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- les opérations d'aménagement d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- les constructions destinées à l'activité hôtelière, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) ou nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

ARTICLE IIAU 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur les voies départementales. Aucun accès privé direct nouveau ne sera admis sur les RD 6572, RD135, RD56 et les accès directs nouveaux sur les RD779, RD352, seront soumis à avis préalable du Département.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles impliquent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et celles conséquentes du ramassage des déchets ménagers.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

Les voies en impasse sont à éviter. Dans tous les cas elles devront se terminer par des aires de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

. dans le secteur IIAUc, les voies privées ouvertes à la circulation publique, existante ou à créer, ne devront pas avoir une emprise inférieure à 4 mètres. La largeur minimale de cette emprise devra être de 6 mètres si elles desservent un groupe d'habitations ou des établissements existants ou à créer, dont les besoins en stationnement correspondent à plus de 10 emplacements de stationnement. Les voies privées non ouvertes à la circulation publique, doivent présenter une emprise minimale de 4 mètres.

. dans les sous-secteur IIAUca et IIAUcb les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements et aucun accès ne sera admis sur la RD6572.

. dans les secteurs IIAUd, IIAUe, IIAUf la largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation publique, est fixée à 5,50 mètres pour les chaussées à double sens de circulation. La largeur minimale de l'emprise totale de la voie est de 8 mètres pour les voies desservant plus de 6 logements.

. dans le sous-secteur IIAUe2 la largeur minimale de l'emprise totale de la voie est de 7,50 mètres pour les voies à double sens et de 6,50 pour les voies à sens unique.

ARTICLE IIAU 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisantes raccordée aux réseaux publics AEP existants.

. Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

. Eau brute :

Dans les secteurs IIAUc et IIAUe, les opérations d'ensemble doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau brute.

. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des dispositifs appropriés dont le volume sera calculé sur la base 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare. Leur évacuation se fera par des aménagements appropriés jusqu'au réseau public les collectant.

Chaque opération d'ensemble doit récupérer les eaux pluviales dans des dispositifs collectifs situés exclusivement sur des espaces communs. Dans ce cadre, les bassins de rétention réalisés devront être végétalisés.

. Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.

. Ordures ménagères

Les dispositifs rendus nécessaires pour le stockage et la collecte des ordures ménagères devront être réalisés dans chaque opération.

. Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE IIAU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Cas particuliers :

Dans l'ensemble de la zone I IAU les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 75 m de l'axe de la RD 6572 sauf en IIAUc le recul est de 35 m
- 75 m de l'axe de la RD 135
- 25 m de l'axe de la RD 56 et 58
- 15 m de l'axe de la RD 139.
- implantation des piscines et des terrasses : les piscines et terrasses non couvertes situées à plus de 0,60 m du sol naturel seront implantées à une distance minimale de 2m des voies et emprises publiques.

- Dans l'ensemble des secteurs IIAUe, IIAUf :

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ainsi qu'en cas d'extension de bâtiment existant et ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

- Dans le sous-secteur IIAUe2 : Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 4m minimums par rapport aux limites de l'emprise publique de la voie principale du moulin de l'Aure.
- En limite des autres voies et emprises publiques ou à 3m minimums.
- Les terrasses et les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Les plages des piscines implantées au niveau du terrain naturel pourront s'implanter jusqu'en limite.

- Dans le secteur IIAUc :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise des voies et emprises publiques. Seuls les garages pourront être construits en limite des voies et emprises publiques.

- Dans le secteur IIAUd :

Sauf indications contraires figurant sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 8 mètres par rapport à l'axe des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ainsi qu'en cas d'extension de bâtiment existant et ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Dans les sous-secteurs IIAUda et IIAUdb, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie quelle que soit la nature de la voie.

ARTICLE IIAU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs IIAUe, IIAUf et le sous-secteur IIAUdc, et sauf si des indications différentes sont mentionnées aux documents graphiques :

- . à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

- Dans le sous-secteur IIAUe2 : Les constructions et installations doivent être implantées en limite séparative ou à 3 mètres minimums des limites séparatives.
Les piscines peuvent s'implanter en limite séparative.
Les terrasses peuvent s'implanter en limite séparative ou à 3 mètres minimums des limites séparatives.

Dans le secteur IIAUc

- l'implantation des constructions en limite séparative est admise :
 - . pour les bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres
 - . pour les constructions jumelées présentant des hauteurs et pentes de toitures semblables.

Pour les parties des constructions qui ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

- les constructions annexes ne créant pas de SHON peuvent être édifiées en limites séparatives. Sur ces limites, ces annexes ne pourront pas avoir un linéaire total supérieur à 10 mètres et une hauteur maximale de 4 mètres telle que définie à l'article IIAU10.

Dans le sous-secteur IIAUda et IIAUdb, l'implantation des constructions en limite séparative est admise :

- pour les bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres
- pour les constructions jumelées présentant des hauteurs et pentes de toitures semblables.

Pour les parties des constructions qui ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

Toutefois, pour les limites contiguës à la zone A ou séparée de celle-ci par une voie, soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être 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).

ARTICLE IIAU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans toutes les zones, la distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 m à l'exception des bâtiments annexes.

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale entre deux bâtiments ou un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.

En sous-secteur IIAUe2, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée pour les dépendances contiguës ou séparée d'un bâtiment principal, ayant la fonction de local technique, abri de jardin, appentis, piscine ou garage...

Cependant, dans l'ensemble du secteur IIAUc, ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale mesurée par rapport au sol existant après réalisation des travaux d'aménagement.

ARTICLE IIAU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à :

- dans les secteurs IIAUc et le sous-secteur IIAUdc : non réglementé
- dans les sous-secteurs IIAUe2, IIAUda et IIAUdb : 0,60
- dans les secteurs IIAUe et IIAUf : 0,40

ARTICLE IIAU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- En secteurs IIAUd, IIAUe et IIAUf :

La hauteur maximale des constructions, définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de ces constructions à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout de la couverture et 9 mètres 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..., dans la limite de 3 mètres.

Toutefois, les constructions édifiées en limites séparatives ne devront pas excéder 4 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel à l'intérieur de la marge d'isolement ($H/2$ min 4,00 m), sauf en cas de jumelage de part et d'autre de la limite.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, domaine public et en limite séparative de propriété, n'excéderont pas 1,80 m de hauteur. Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces.

- En sous-secteurs IIAUe2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 2 étages plus un attique sur rez-de-chaussée (R+2,5).

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, domaine public et en limite séparative de propriété, n'excéderont pas 1,80 m de hauteur.

- En sous-secteurs IIAUca et IIAUcb :

La hauteur maximale des constructions est de 9,00 m.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, domaine public et en limite séparative de propriété, n'excéderont pas 1,80 m de hauteur. Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces.

- En sous-secteur IIAUcc :

La hauteur maximale des constructions est de 12,50 m.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, domaine public et en limite séparative de propriété, n'excéderont pas 1,80 m de hauteur. Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces.

ARTICLE IIAU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble des zones :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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).

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les constructions visibles depuis la RD56 et la RD6572 devront présenter une architecture soignée. Leurs abords doivent être aménagés de façon à éviter que les dépôts, autres que ceux de produits finis, soient visibles depuis cet axe afin de participer à la mise en valeur de ces façades urbaines sur une des principales entrées de ville.

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

Dans le cas d'un lotissement, d'un groupement d'habitations, d'un immeuble collectif d'habitation ou d'activités artisanales, les télécommunications seront assurées par une antenne collective (pour toutes formes d'antennes, de type râteau, paraboles, ... autres).

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques, ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques, seront obligatoirement intégrées et installées sur les toitures.

En sous-secteur IIAUe2 :

La toiture.

La pente des toits des constructions est comprise entre 30 et 33 %. Les toitures-terrasses sont autorisées ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques.

Le traitement des façades doit rechercher un traitement contemporain et harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les enduits seront de couleur claire et seront grattés ou talochés.

Les volumétries pourront être distinguée par des couleurs ou matériaux différents afin de marquer un élément de façade (entrée, façade garage),

Les couleurs seront dans les tons ocre, terre et brun. Les matériaux pouvant être utilisés seront :

- du bois non teinté issus d'essences locales
- des murs d'aspect pierre sèche dont les pierres de parement seront de provenance locale

Quand des matériaux contemporains seront utilisés, ils seront mis en œuvre suivant leurs techniques propres et sans chercher à pasticher les matériaux traditionnels.

Sont interdits : la brique creuse apparente, les agglomérés de ciment imitant le moellon, les bardages en rondins de bois ou PVC et toutes les imitations des matériaux naturels : fausses pierres, faux marbres, faux pans de bois, faux joints d'appareils, etc...

Les clôtures seront composées comme suit :

- **en limite séparative** : de grillage ou de clôture métallique rigide, de 1.80m, à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, et végétalisées.
- **en limite avec les bassins, espace public de centralité et sur noue** : de clôture métallique rigide, de 1.80m à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, et végétalisées de grimpantes persistantes (rosiers pompon, lierre, chèvrefeuille, solanum, jasmin...) pour faire écran avec l'espace public. La couleur de référence aura pour RAL 7016 (gris anthracite lisse). Tout portillon créé sur noue ne pourra avoir une largeur supérieure à 1.20m.

- **sur voie et sur les parkings privés** : d'un mur bahut de 40cm de haut (soit 2 agglos maximum) compté à partir de l'espace public après aménagement, assurant la transparence hydraulique, surmonté d'un grillage à mailles larges de 1.20 m de haut, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm sans dépasser une hauteur totale de 1.80m. Elle sera végétalisée de grimpantes persistantes (rosiers pompon, lierre, chèvrefeuille, solanum, jasmin...) pour faire écran avec l'espace public. Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces La couleur de l'enduit du mur de clôture (bahut) sera identique pour tout le lotissement. Le parking privé non clos accueillera un portillon et un portail pour accéder au lot.

ARTICLE IIAU 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle destination ou affectation.

Dans l'ensemble de la zone IIAU sauf dans le secteur IIAUd, IIAUe et IIAUf il est exigé :

. pour les constructions destinées à l'habitat individuel:

- 2 places de stationnement minimum par logement.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, 1,5 places de stationnement destinées à l'accueil des visiteurs sera aménagée dans les espaces collectifs pour 2 logements.

. pour les activités :

- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant

- commerce de détail : une place de stationnement pour 10 m² de surface de vente

- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de SHON.

. pour les constructions destinées à l'habitat collectif :

-2 places de stationnement par logement.

-1 place de stationnement par logement collectif social.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

- à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur IIAUd, il est exigé :

- 2 places par logement (garage ou aire aménagée),
- pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 3 logements.
- pour les constructions destinées aux bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de SHON.
- pour les constructions destinées au commerce, la surface offerte pour l'accueil en stationnement devra être égale à la moitié de la SHON de la construction, exception faite pour les commerces présentant une surface de vente inférieure à 50 m².
- pour les hôtels et restaurants, il y aura lieu de prévoir une place de stationnement pour deux chambres ou par six couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurants).

Dans les secteurs IIAUe et IIAUf, il est exigé :

. pour les constructions destinées à l'habitat individuel:

- 2 places de stationnement minimum par logement.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, 1,5 places de stationnement destinées à l'accueil des visiteurs sera aménagée dans les espaces collectifs par logement.

. pour les activités :

- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant
- commerce de détail : une place de stationnement pour 10 m² de surface de vente
- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de SHON.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

En sous-secteur IIAUe2 :

. pour les constructions destinées aux logements :

- 2 places de stationnement minimum par logement
- 1 place de stationnement par logement destinées à l'accueil des visiteurs. Ces places seront aménagées et regroupées dans les espaces publics.

. pour les activités :

- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant
- commerce de détail : une place de stationnement pour 10 m² de surface de vente

- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de superficie de plancher.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

ARTICLE IIAU 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs, les plantations d'alignement d'arbres de hautes tiges préconisées au plan de zonage en bordure de voie (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur-largeurs de voies plantées, etc...).

- Dans tous les secteurs et sous-secteurs, sauf dans les secteurs IIAUc, IIAUd et IIAUe2, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places. Les sur-largeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sols des allées-aires de jeux et de repos - etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Les espaces libres de toute construction, en dehors des espaces réservés au stationnement et à la voirie de desserte, devront dans la limite de 50 % minimum de la superficie de chaque lot être de préférence engazonnés et plantés d'essences locales.

- Dans le secteur IIAUc :

Les espaces libres correspondent aux espaces libres de toute construction et ne sont pas imperméabilisés.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum. Ces plantations pourront être regroupées en bosquet.

- Dans le secteur IIAUd :

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées.

Les opérations d'urbanisme doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% au moins de la surface du terrain à aménager.

En sous-secteurs IIAUda, IIAUdb et IIAUdc, la superficie minimum des espaces communs plantés n'est pas réglementée. Toutefois, pour les parcelles contiguës à la zone A ou séparées de celle-ci par une voie, une bande de 3,00 m de largeur séparative de la zone A (ou de la voie) devra être végétalisée.

Les parcelles individuelles devront être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 150 m² de terrain.

- Dans les secteurs IIAUe et IIAUf : chaque opération d'ensemble doit réserver au minimum 10% de la surface totale de l'opération à l'aménagement d'une aire de jeu et de loisir entièrement végétalisée.
- Dans le sous-secteur IIAUe2 : chaque opération d'ensemble devra être compatible avec les dispositifs prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation concernant les espaces verts, sans

que l'aménagement de l'aire de jeu et de loisir entièrement végétalisée puisse être inférieur à 10% de la surface totale de l'opération.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places. Les sur-largeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sols des allées-aires de jeux et de repos - etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

ARTICLE IIAU 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur IIAUe2 : Dispositif supprimé par la loi ALUR.

En l'absence d'équipements et de réseaux publics notamment d'alimentation en eau potable et d'assainissement, le COS est nul.

Le COS maximal est fixé à :

- . dans les sous-secteurs IIAUca et IIAUcb : 0,30
- . dans le sous-secteur IIAUcc : 2,00
- . dans les sous-secteurs IIAUda et IIAUdb : 1,00 sans que le C.O.S. des commerces ou des bureaux ne puissent excéder 0,50
- . dans le sous-secteur IIAUdc : 0,30
- . dans les secteurs IIAUe et IIAUf : 0,30

Dans tous les secteurs, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du PLU est limitée à 30 % de la SHON existante à cette même date, en une seule fois.

L'extension des activités non admises à l'article IIAUI existantes à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du PLU est limitée à 100 % de la SHOB existante à cette même date.

Ne sont pas soumis à la règle du COS, les constructions et installations destinées aux équipements et/ou de services publics pour lesquelles le COS découle des règles définies aux articles IIAU3 à IIAU13.