

ZONES AU

AU1 – AU2 – AUZi1 – AUZt1

La zone AU comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Une urbanisation est autorisée sous réserve de respecter les prescriptions indiquées dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation » et d'équiper la zone des différents réseaux.

Caractère de la zone

Les zones AU sont des zones d'urbanisation future où les équipements publics sont en cours de réalisation, à réaliser ou à programmer.

Les zones AU destinées à l'habitat se situent en continuité du tissu urbain existant autour de la zone agglomérée actuelle pour répondre tout à la fois :

- au renforcement du centre bourg et du quartier de la gare,
- à la préservation d'espaces agricoles cohérents,
- à la préservation des sites et espaces naturels remarquables.

L'aménagement de la zone devra être établi en cohérence avec les tracés viaires existants et permettre des liaisons avec les extensions futures voisines.

Les zones AUZ destinées aux activités économiques se situent aux carrefours des axes routiers principaux (RD 23 et RD 326) et dans le quartier de la gare.

Décomposition en sous zones

La zone AU se décompose en 4 sous zones :

- **AU1** : destinée principalement à l'habitat, dont l'urbanisation est envisagée à court ou moyen terme.
- **AU2** : destinée principalement à l'habitat, dont l'urbanisation est envisagée à moyen ou long terme.
- **AUZi1** : destinée aux activités économiques à dominante industrielle et logistique.
- **AUZt1** : destinée aux activités tertiaires (bureaux, commerces,...).

Les zones indicées « 1 » sont immédiatement constructibles sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et des principes d'aménagement et de programmation définis dans le document orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les zones indicées « 2 » ne sont constructibles qu'après modification du PLU. La modification du PLU aura pour effet de transformer tout ou partie d'une ou plusieurs zones « 2 » en zone « 1 ».

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour lesquels toute destruction totale ou partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics,
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des portions de voies sur lesquelles la création de nouveaux accès individuels est interdite (RD 23, RD 326 et RD 212 pour partie).
- Des zones humides à préserver, répertoriées de façon non exhaustive sur les plans de zonage.
En application du SDAGE Loire Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009, toute opération d'aménagement soumise à autorisation ou à déclaration en application des articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'environnement, sans alternative avérée, et conduisant à la disparition de zones humides répertoriées au PLU, doit prévoir des mesures compensatoires telles que prévues aux dispositions du code de l'environnement.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.

Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, sont admis dans la zone, sous réserve :

- d'être compatible avec le schéma exposé dans le document « orientations d'aménagement et de programmation »,
- que le projet d'aménagement prenne en compte l'environnement initial du site et qu'il soit étudié sur la totalité du périmètre de la zone délimitée au plan de zonage,

Zone AU1 :

- Les constructions et installations à vocation d'habitat ainsi que les activités commerciales et de services, les équipements et notamment ceux à vocations sportives, culturelles et de loisirs, complément normal de cet habitat, sous réserve que ces projets se réalisent dans le cadre d'une opération d'au moins 5 logements.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Zone AUZi1 :

- Les constructions à usage d'activités et les installations qui y sont liées (stationnement, aires de stockage,...) ;
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Zone AUZt1 :

- Les constructions à usage d'activités tertiaires (bureaux, commerces,...) et les installations qui y sont liées (stationnement,...) ;
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone :

- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m² et ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-7-5° du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures situées en limite du domaine public est soumise à déclaration préalable ;
- La destruction totale ou partielle d'un élément de paysage à préserver identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable ;
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

AU 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Tout nouvel accès individuel sur les portions de voies indiquées au plan de zonage est interdit :
 - sauf accord du service gestionnaire de la voie,
 - sauf s'il est lié à une exploitation agricole existante ou à une activité liée à la route,
- Dans la zone AUZi1 localisée en limite de la commune d'Etival-lès-Le Mans, l'aménagement de la zone devra prendre en compte les impacts de l'aménagement de la zone sur la gestion du trafic routier et réaliser les aménagements éventuellement rendus nécessaires.

AU 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.
- Une disconnexion totale devra être établie entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

AU 4 - 2 : Assainissement

b) Eaux usées

- Dans les zones AU1 et AU2, le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans les zones AUZt1 et AUZi1, en l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...). Le raccordement sur le réseau collecteur est soumis à l'autorisation du service gestionnaire du réseau.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

AU 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Dans toute nouvelle opération d'aménagement, les coffrets techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Dans les opérations groupées et les lotissements, les réseaux seront entièrement souterrains,

AU 4 - 4 : Antennes paraboliques, râdeaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles

- Ces installations doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Dans les zones AUZi1 et AUZt1, la surface des parcelles devra être suffisante le cas échéant pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.
- Non réglementé pour les zones AU1 et AU2.

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

- Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.

Dans les zones AU1 et AU2 :

- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à cet alignement.

- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport à la limite du domaine public :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple),
 - lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie,
 - pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie.
 - lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans les zones AUZi1 et AUZt1 :

- Toute construction nouvelle doit respecter les dispositions du document « orientations d'aménagement et de programmation » pour son implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- Une marge de recul de 35 m minimum devra être respectée pour toute nouvelle installation (parking, stockage,...) par rapport à l'axe de la RD 23 au sud du giratoire RD 23 / RD 326. Cette bande est réservée pour des aménagements paysagers et des circulations douces.
- Un recul de 50 m minimum devra être respectée pour toute nouvelle construction par rapport à l'axe de la RD 23 au sud du giratoire RD 23 / RD 326.
- Une marge de recul de 75 m minimum devra être respectée pour toute nouvelle construction ou installation par rapport à l'axe de la RD 326 au sud du giratoire RD 23 / RD 326. Cette bande est réservée pour des aménagements paysagers et des circulations douces.
- Une marge de recul de 35 m minimum devra être respectée pour toute nouvelle construction ou installation par rapport à l'axe de la RD 326 au nord du giratoire RD 23 / RD 326. Cette bande est réservée pour des aménagements paysagers et des circulations douces.
- Une marge de recul de 55 m minimum devra être respectée pour toute nouvelle construction ou installation par rapport à l'axe la RD 23 sur la partie de la zone située au nord-ouest du giratoire RD 23 / RD 326, c'est-à-dire entre la RD 326 (direction échangeur autoroutier) et la RD 23 (direction Allonnes). Cette bande est réservée pour des aménagements paysagers et des circulations douces.
- Une marge de recul de 35 m minimum devra être respectée pour toute nouvelle construction ou installation par rapport à l'axe la RD 23 sur la partie de la zone située au nord-est du giratoire RD 23 / RD 326, c'est-à-dire entre la RD 326 (direction Est) et la RD 23 (direction Allonnes).
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de l'Allée du Fourneau (quartier de la Gare).
- Le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des autres voies doit être de 10 m.

- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport à la limite du domaine public :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple).

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones AU1 et AU2 :

- Les constructions principales **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.
- Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Dans les zones AUZi1 et AUZt1 :

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres.

Dans l'ensemble des zones AU :

- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple),
 - Pour les annexes de moins de 16 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.
- Les logements locatifs sociaux ou en accession sociale doivent conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONSDans les zones AU1 et AU2 :

- La hauteur des façades des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 10 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- La hauteur des façades des annexes dissociées est limitée à 3,5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ces hauteurs maximales pourront être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.

Dans les zones AUZi1 et AUZt1 :

- La hauteur des façades des constructions ne doit pas dépasser :
 - 13 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux dans la zone AUZi1
 - 9 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux dans la zone AUZt1
- Les toits plats sont autorisés.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants,...), à condition d'être clairement justifiés, ou lorsque le projet prévoit l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâtiment.
- Ces hauteurs maximales pourront être dépassées pour des ouvrages d'aération, ou des cheminées installées sur le toit.

Dans toutes les zones :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...),
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les maisons bois sont admises mais les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales, dans le cadre d'une construction neuve, doivent être enterrées.
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils devront être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.*
- *La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*

1) Habitations et annexes accolées

Façades :

- Les teintes d'enduit reprendront les teintes de la pierre et des sables locaux.
- Les bois en bardage seront, soit laissés naturels, soit peints.
- Les bardages PVC sont interdits.

Toitures :

- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.
- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximum 230 mm x 360 mm, en tuiles plates de teinte terre cuite foncée de petit moule de type 19/m² minimum ou en bardeaux de bois non teintés.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

- L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur toitures est autorisée.

2) Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

- **Annexes dissociées de l'habitation supérieures ou égales à 16 m² :**
Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

- **Annexes dissociées de l'habitation inférieures à 16 m² :**

Toitures :

On devra employer :

- soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal,
- soit des bardeaux d'asphalte teinte ardoise ou rouge sombre,
- soit du bac acier de teinte ardoise,
- soit des tuiles de bois.

L'emploi de matériaux ondulés est interdit.

Façades :

On devra employer soit le même matériau que celui utilisé sur le bâtiment principal, soit un bardage bois de teinte mate ou peint.

- **Autres constructions (bâtiment d'activité,...)**

Façades :

Les couleurs vives, brillantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées non teintées ou de plaques fibro non teintées est interdit.

Dans les zones AUZi1 et AUZt1, une teinte vive peut être utilisée pour des éléments d'architecture ponctuels (auvents, enseignes, petits volumes en excroissance,...) mettant en valeur l'identité de l'entreprise.

3) Clôtures sur rue

Sont interdits en clôtures sur rue :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies de conifères.

Dans les zones AUZi1 et AUZt1, les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées :

- soit d'une haie d'essences locales variées,
- soit d'un grillage doublé d'une haie.

Les grillages, poteaux et mailles, devront être de teinte sombre et présenteront une hauteur maximum de 2 m, sauf en cas de contrainte technique justifiée par la nature de l'activité.

Le long de la RD 23, la hauteur des clôtures est limitée à 1 m de hauteur. Au-delà de 50 m de profondeur dans la parcelle par rapport à l'axe de la RD 23, les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

4) Clôtures en limites séparatives

Sont interdits en clôtures sur les limites séparatives :

- L'usage de plaques et poteaux en ciment.
- Les haies de conifères.

Dans les zones AUZi1 et AUZt1, les limites séparatives doivent être plantées de haies bocagères, les haies pouvant être mitoyennes.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Nombre de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :
 - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée
 - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.

Dans les zones AU1 et AU2 :

- logement :
 - 1 place de stationnement par logement social (location, accession).
 - 2 places de stationnement par logement d'accession ou location libre, dont une peut être dissociée de l'unité foncière principale et implantée à une distance de 50 m maximum par rapport à l'habitation
 - 1 place visiteur par tranche de 3 logements
- autres constructions :
Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Dans les zones AUZi1 et AUZt1 :

- Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : charme, noisetier... à l'exclusion des haies de conifères.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site. A partir de 2 000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.
- Dans les groupes d'habitations, lorsque l'unité foncière est supérieure à 5 000 m², un espace libre commun, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés.
Sa superficie et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement » du PLU, le cas échéant.
- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

Dans les zones AUZi1 et AUZt1 :

- les installations de stockage ou de dépôts de matériaux sont interdites dans la bande de recul des constructions définies par rapport aux voies publiques à l'article 6 du présent règlement ;
- Dans la zone AUZi1 uniquement, 10% au minimum de la superficie du terrain devront être végétalisés sous formes de boisements denses (distance de 4 m entre les plants) composés d'essences indigènes (chêne pédonculé, chêne sessile, érable, alisier, aulne, acacia, pin) ;
- La bande de recul des constructions par rapport aux RD 23 et RD 326 devra être aménagée de la façon suivante :
 - Sur la partie située au sud du giratoire RD 23 / RD 326 : un double alignement d'arbres haute tige le long de la RD 23 sous lequel doit pouvoir circuler un cheminement piéton et une piste cyclable ; et au-delà un ensemble de bosquets (de 5 à 10 arbres) ou de cépées venant animer la bande de terrain enherbée sur 50 m de profondeur par rapport à l'axe de la RD 23 ;
 - Sur la partie située au nord du giratoire RD 23 /RD 326 : un simple alignement d'arbres haute tige sous lequel doit pouvoir circuler un cheminement piéton et une piste cyclable ; et au-delà un ensemble de bosquets (de 5 à 10 arbres) ou de cépées venant animer la bande de terrain enherbée sur 45 m de profondeur par rapport à l'axe de la RD 23.

Eléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés (arasement pour une haie, défrichement pour un bois) dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
- Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.
- Les travaux d'entretien courant d'un élément de paysage ne sont pas concernés par ces dispositions et sont dispensés de déclaration préalable : coupe des houppiers des arbres de haut jet et des arbres têtards, coupes d'éclaircies, coupe d'arbuste respectant les capacités de reprise de la souche, enlèvement du bois mort,... On s'appuiera sur les dispositions définies à l'arrêté préfectoral n°05-5074 du 29 novembre 2005 pour définir les opérations qui ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Zones humides relevées sur les plans de zonage :

- Les zones humides repérées sur les plans de zonage doivent être protégées. Tous travaux et constructions, tous affouillements, exhaussements, remblais et drainages des sols susceptibles d'affecter leur fonctionnalité sont interdits, excepté dans les cas où est démontrée l'absence d'alternative avérée au projet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non règlementé.