



Département de l'Hérault  
**Commune de Cazouls-lès-Béziers**

# **Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme**

**En vue de l'ouverture à l'urbanisation du secteur du «Moulin à vent»**



## **Pièce 3 : Règlement de la zone AU**

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 juillet 2011	Modification n°2 du PLU approuvée par DCM du 29 mars 2018	Modification n°3 du PLU prescrite par arrêté du 04 avril 2019	Modification n°3 du PLU approuvée par DCM du
--	---	---	--



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### ZONE AU

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs à caractère naturel, non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les secteurs sont indicés ; ils concernent 3 5 zones à vocation d'habitat et 3 zones destinées aux activités économiques.

La zone AU est divisée comme suit :

#### ➤ SECTEURS A VOCATION D'HABITAT :

**Il est à noter que pour toutes les zones AU, une part minimale de 20% de logements sociaux sera imposée.**

#### **➔ Secteur AU correspondant aux zones urbanisables à très court terme**

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation exclusivement sous forme d'Opérations entièrement dédiées à de l'habitat, sous différentes formes. Une attention particulière sera portée sur le traitement des franges urbaines.

#### **➔ Secteur AU 1 correspondant à l'aménagement du secteur Combarnaud**

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation exclusivement sous forme d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble, entièrement dédiée à de l'habitat, sous différentes formes. Une attention particulière sera portée sur le traitement des franges urbaines.

#### **➔ Secteur AU 2 correspondant à l'aménagement du secteur Les Muscadelles.**

**Le secteur AU2a** correspond à la zone entre la RD 14 et la voie ferrée. Ce secteur intégrera la gendarmerie.

**Le secteur AU2b** correspond à la zone entre l'avenue de la Fialouse et la voie ferrée. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation exclusivement sous forme d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble, entièrement dédiée à de l'habitat, sous différentes formes. Un traitement paysager particulier sera porté le long de la RD 14, de part et d'autre de la voie ferrée et en limite avec les zones d'activités Les Muscadelles.

#### **➔ Secteur AU 3 correspondant à l'aménagement au lieu-dit « Les Pougets Bas »**

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation exclusivement sous forme d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble, entièrement dédiée à de l'habitat, sous différentes formes. Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation, qui doit assurer un traitement qualitatif du projet.

#### **➔ Secteur AU 0**

Il s'agit de d'une zones non équipées correspondant au lieu-dit Les Pougets Bas. Ces périmètres ~~seront~~ sera ouverts à l'urbanisation future exclusivement sous la forme d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble, dédiée à de l'habitat, sous différentes formes.



Ce secteur est classé en tant que zone AU bloquée en application de l'article R-123-6 du Code de l'Urbanisme.

Comme les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate au secteur n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision simplifiée du PLU. Ce secteur n'est dès lors pas réglementé.

➤ SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE:

➔ **Secteur AUE 1 correspondant à l'aménagement du secteur commercial Les Muscadelles**

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation exclusivement sous forme d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble, entièrement dédiée à de l'activité économique (commercial, tertiaire, de services et de logistique).

➔ **Secteur AUE 2 correspondant à l'aménagement du secteur artisanal Montrecobre**

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation exclusivement sous forme d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble, essentiellement dédiée à de l'activité artisanale.

➔ **Secteur AUE 0**

Il s'agira de l'extension de la zone commerciale Les Muscadelles.

Ce secteur est classé en tant que zone AU bloquée en application de l'article R-123-6 du Code de l'Urbanisme.

Comme les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate au secteur n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision simplifiée du PLU. Ce secteur n'est dès lors pas réglementé.



## **ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **En secteurs AU, AU1, et AU2 et AU3 :**

Seront interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que** :

- **les opérations d'aménagement d'ensemble intégrant au minimum 20% de logements sociaux,**
- les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage :
  - **d'habitation : les extensions** liées à ces dernières sont limitée à hauteur de 30% de la SHON existante (non comprises les habitations légères et mobiles non permanentes : mobil-home, caravane, etc.),
  - **des services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée),

Sont notamment interdites :

- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières,
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux,
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- les casses automobiles,
- les installations de stockage et de traitement des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- les infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc.), sauf dispositifs particuliers dans un but d'utilisation domestique en toiture.

### **En secteur AUE :**

Seront interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que** :

- **les opérations d'aménagement d'ensemble,**
- les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage :
  - **d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier** (non compris les villages de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs, etc.),
  - **de l'activité artisanale, industrielle, de bureaux, de services ou de commerces,**
  - **des services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée),

Sont notamment interdites :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation avec Servitude.
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux,
- les casses automobiles,
- les installations de stockage et de traitement des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- les infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc.), sauf dispositifs particuliers dans un but d'utilisation en toiture.

### **En secteurs AU0 et AUE0 :**

**Non réglementé.**



## **ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### ***En secteurs AU, AU1, et AU2 et AU3 :***

Seront notamment **admises sous conditions** :

- **les aménagements ou extensions modérées nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes** à la date du PLU (bureaux, services, commerces...),

- **les installations classées soumises à déclaration uniquement** :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnements, etc.

- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

- **les piscines traditionnelles ou hors sol et les abris de jardins démontables ou en dur**, sous réserve des préconisations de l'article 7,

- **les affouillements et les exhaussements des sols** sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,

- **les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux** (transformateur, poste de refoulement,...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,

- les locaux à poubelles,

### ***En secteurs AUE1 et AUE2 :***

Sont notamment **admises sous conditions** :

- **Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes** ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont intégrées en totalité au local professionnel. La surface maximale consacrée au logement ne devra excéder 80m<sup>2</sup> de SHON. L'habitation ne doit pas représenter plus du 1/4 du volume global du local professionnel et sera obligatoirement accolée à ce dernier.

- **Les aménagements ou extensions modérées** (soit 15 % de la S.H.O.N. existante), nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes à la date du PLU (comme bâtiments artisanaux, commerciaux, etc.),

- **les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,

- Les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, poste de refoulement,...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

***En secteurs AU0 et AUE0 : Non réglementé.***



## **ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

**Se référer aux prescriptions du SDIS en annexes.**

Pour tout aménagement d'accès et de voirie, le document de référence sera le plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics approuvé en novembre 2008.

### **1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les voies vertes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

Toutes les occupations du sol et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales désignées sur les plans.

### **2 – VOIRIE**

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

***En secteurs AU0 et AUE0 : Non réglementé.***



## **ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

**L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.**

*Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.*

#### **Concernant les réseaux de distribution :**

Conformément à l'art. R1321-57 du code de la santé publique, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. ».

### ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

#### Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée. Cela concerne essentiellement les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles.

#### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

**En tout état de cause les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel de ces eaux ne** devront pas augmenter les quantités d'eau à évacuer pour les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

**Pour respecter les axes d'écoulement, il sera respecté une bande non aedificandi de 10 m de part et d'autre des ruisseaux n'ayant pas fait d'objet d'une étude hydraulique spécifique. ~~On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.~~**





ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain.

**En secteurs AU0 et AUE0 :**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'utilisation des terrains devra tendre vers une occupation de 25 logements par hectare.

**En secteurs AU0 et AUE0 :**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**En secteurs AU0 et AUE0 :**

Non réglementé.

Implantation des bâtiments :**En secteur AU, AU 1 et AU2 :**

L'implantation des constructions se fera soit à l'alignement, soit à 5m par rapport à ce dernier.

Des garages pourront être implantés en limite de propriété, à condition d'offrir la surface de stationnement autorisée ou d'être accompagnés d'une aire de stationnement extérieure suffisante.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de logements collectifs et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

**En secteur AU3 :**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec les principes des hypothèses d'implantation présentés dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone concernée.

**En secteur AUE 1 et AUE 2 :**

Implantation par rapport aux emprises publiques et privées :

- 5m par rapport à l'alignement,
- 15m par rapport à la RD 14 et de la RD 162 (hors agglomération).

Construction de piscines :

**En secteur AU, AU 1 et AU 2 :**

La construction de piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul d'1m par rapport à l'alignement.

**En secteur AU3 :**

La construction de piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul minimal d'1m par rapport à l'alignement.

**En secteurs AU0 et AUE0 :**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Implantation des bâtiments :****En secteur AU, AU 1 et AU 2 :**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction ( $D \geq H/2$ ) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les bâtiments ou parties de bâtiments annexes, à condition que celles-ci n'excèdent pas 4,00 mètres de hauteur totale
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
- les abris (de piscine et de jardins) pourront être implantés en limites séparatives à condition que la construction respecte l'intégration dans le site et que l'évacuation des eaux pluviales se fasse sur la parcelle.

**En secteur AU3 :**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être compatible avec les principes des hypothèses d'implantation présentés dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone concernée.

**En secteur AUE 1 et AUE 2 :**

Toute implantation de bâtiments devra respecter les distances de sécurité nécessaires afin d'éviter la propagation des incendies et de permettre l'accès aux moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

**Construction de piscines :****En secteur AU, AU 1, et AU 2 et AU3 :**

Les piscines pourront être implantées avec un retrait minimum d'1m par rapport aux limites séparatives.

**En secteurs AU0 et AUE0 :**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage selon le type de constructions, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Hauteur maximale**

**En secteur AU, AU1 et AU2 :**

- ♦ Habitat collectif : 10m de hauteur à l'égout des toitures (R+2 = 3 niveaux),
- ♦ Habitat individuel et groupé : 9m de hauteur au faîtage (R+1 = 2 niveaux).

**En secteur AU3 :**

- ♦ Habitat collectif : 11m de hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère (R+1 = 2 niveaux),
- ♦ Habitat individuel : 9m de hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère (R+1 = 2 niveaux).

**En secteur AUE 1 et AUE 2 :**

La hauteur des constructions est de 10m au faitage.

**En secteurs AU0 et AUE0 :**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 11 – ASPECTS EXTERIEURS**

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.



Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

**En particulier toute opération devra être réalisée avec une recherche d'homogénéité en matière d'alignement de bâtiments, de clôtures et de plantations, notamment sur la façade de la RD 14 et sur les dessertes principales des futures opérations d'aménagement d'ensemble.**

➤ **Volumes :**

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates sera évitée.

➤ **Toitures :**

Les toitures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire. Leur pente sera comprise entre 30 et 33%.

Les pentes et versants des toitures devront respecter ceux des constructions avoisinantes, le versant principal des toitures sera de préférence disposé parallèlement à la voie publique.

Les toitures-terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toitures en pente, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation ne seront pas visibles depuis la voie publique.

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis la voie publique.

Les panneaux photovoltaïques seront autorisés en toiture.

➤ **Couleurs :**

Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

**En secteurs AU et AU1 :**

- les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :

. par un mur bahut de 1 m enduit dans le même ton que la construction principale ; ce mur pourra être surmonté d'un grillage rigide ou grille ouvragée et doublée d'une haie végétale ; la hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1,80 m.

- les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un muret ne dépassant pas 0,60 m, surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale,

- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ; la hauteur totale (mur + grillage) ne devra pas dépasser 1,80 m.

- les clôtures en limite avec la zone Agricole

Les clôtures seront constituées d'une haie végétale doublée d'un grillage. Une plantation d'arbres de haute tige sera obligatoire.

**En secteur AU2a :**

- les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :

. par un mur bahut de 1 m enduit dans le même ton que la construction principale ; ce mur pourra être surmonté d'un grillage rigide ou grille ouvragée et doublée d'une haie végétale ; la hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1,80 m.

. le long de la RD 14 et de la voie ferrée : une haie végétale doublée ou non d'un grillage avec une plantation d'alignement sera obligatoire sur 2m.

- les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un muret ne dépassant pas 0,60 m, et surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale,



- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ; la hauteur totale (mur + grillage) ne devra pas dépasser 1,80 m.
- . au sud du secteur AU2a : une zone verte « tampon » de 20m sera plantée afin de limiter les nuisances et les conflits d'usage avec la zone d'activités les Muscadelles (AUE1).

#### **En secteur AU2b :**

- les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :
  - . par un mur bahut de 1 m enduit dans le même ton que la construction principale ; ce mur pourra être surmonté d'un grillage rigide ou grille ouvragée et doublée d'une haie végétale ; la hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1,80 m.
  - . le long de la voie ferrée : une haie végétale doublée ou non d'un grillage avec une plantation d'arbres de haute tige sera obligatoire.

- les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un muret ne dépassant pas 0,60 m, surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale,
- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ; la hauteur totale (mur + grillage) ne devra pas dépasser 1,80 m.

#### **En secteur AU3 :**

La hauteur maximale des clôtures et leurs constitutions devront respecter les principes énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone concernée.

#### **En secteur AUE :**

##### ➤ **Toitures :**

Leur pente n'excèdera pas 33%.

##### ➤ **Clôtures** (pour les plantations : voir guide végétaux du CAUE en annexe)

#### **En secteur AUE1 :**

##### - les clôtures en bordure des voies publiques

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 1 mètre surmonté d'un grillage la hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 mètres par rapport au niveau de la parcelle la plus haute. Afin de filtrer les vues, ces clôtures seront doublées d'une haie végétale.

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures en élément de béton moulé, les palissades en planches, en tôle, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés sont à exclure.

. le long de la RD 14 : une haie végétale doublée ou non d'un grillage avec une plantation d'alignement sera obligatoire sur 2m.

- les clôtures en limites séparatives seront constituées soit d'un muret ne dépassant pas 0,60 m, et surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale, soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ; la hauteur totale (mur + grillage) ne devra pas dépasser 1,80 m.

. au nord du secteur AUE1 : une zone verte « tampon » de 20m sera plantée afin de limiter les conflits d'usage avec la zone d'habitat AU2a.

#### **En secteur AUE2 :**

##### - les clôtures en bordure des voies publiques

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 1 mètre surmonté d'un grillage ou par un mur plein, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 mètres par rapport au niveau de la parcelle la plus haute. Afin de filtrer les vues, ces clôtures seront doublées d'une haie végétale.

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures en élément de béton moulé, les palissades en planches, en tôle, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés sont à exclure.

. le long de la RD 162 et de la voie ferrée : une haie végétale doublée ou non d'un grillage avec une plantation d'arbres de haute tige sera obligatoire.



- les clôtures en limites séparatives seront constituées :
- soit d'un muret ne dépassant pas 0,60 m, surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale,
- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ; la hauteur totale (mur + grillage) ne devra pas dépasser 1,80 m.
- . au nord du secteur AUE2 : une zone verte « tampon » de 20m sera plantée afin de limiter les conflits d'usage avec la zone d'habitat AU2b.

**En secteur AUE0 :**

- . le long de la voie ferrée : une haie végétale doublée ou non d'un grillage avec une plantation d'alignement sera obligatoire.

**En secteur AU0 :**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT**

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

**En secteurs AU, AU 1 et AU2 :**

Pour les constructions à usage d'habitats collectifs et groupés, il est exigé :

- . au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- . au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- . la création de local à vélo (uniquement pour l'habitat collectif),
- . au moins une place visiteur pour 5 logements (uniquement pour l'habitat collectif),
- . la création d'un local à poubelle (uniquement pour l'habitat collectif).

Pour les constructions à usage d'habitations individuelles, il est exigé :

- . au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions et établissements, les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire devront être aménagées.

**En secteur AU3 :**

Le nombre de stationnement devront respecter les prescriptions énoncées dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone concernée.

**En secteurs AUE 1 et AUE 2 :**



. 1 place = 5m x 3 m, sauf pour les places réservées aux handicapés qui doivent être conforme à la réglementation en vigueur.

**En secteurs AU0 et AUE0 :**  
Non réglementé.

### **ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**En secteurs AU, AU1, et AU2 et AU3 :**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Le choix d'essences locales est toujours préférable à des espèces exotiques. Les projets de plantations doivent apparaître sur les plans de masse des dossiers de demande de permis de construire.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places.

**En secteurs AUE 1 et AUE2 :**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les places de parking seront plantées. Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

**En secteurs AU0 et AUE0 :**  
Non réglementé.

### **ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux constructions ou aménagement de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ou logements sociaux ni aux équipements d'infrastructure.

**En secteurs AU, AU1 et AU2 :**

Le COS est fixé à 0,3 ;

**En secteur AU3 :**  
Sans objet

**En secteurs AUE 1 et AUE 2 :**

Pour le bâtiment d'activités le COS est fixé à 0,5 et la surface maximale consacrée au logement ne devra pas excéder 80 m<sup>2</sup> de SHON. L'habitation ne doit pas représenter plus de ¼ du volume global du local professionnel et sera obligatoirement accolé à ce dernier.

**En secteurs AU0 et AUE0 :**

Non réglementé.

