

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser "AU"

3

1. Zone AUa

Caractère dominant de la zone : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, ayant les caractéristiques de la zone Ua.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à conditions préalables exposées dans le dossier 3 du PLU - "**Orientations d'Aménagement et de Programmation**".

Les utilisations du sol en zone AUaa sont soumises à condition de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ("a") d'un seul tenant (permis d'aménager, lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) portant sur la totalité de la surface du secteur concerné.

Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements publics sont possibles.

L'aménagement de ces zones doit être compatible avec les orientations d'aménagement figurant au dossier 3 : "**Orientations d'aménagement et de programmation**".

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUa 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ◆ Les constructions et installations agricoles et forestières,
- ◆ Les constructions et installations industrielles et d'entrepôts,
- ◆ Les constructions destinées au commerce et activité de service incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ◆ Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail dont la surface commerciale de vente est supérieure à 500 m² par établissement,
- ◆ Les constructions destinées au commerce de gros,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,

- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUa 2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges et les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article AUa 2,

ARTICLE AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe III ci-après) :

- ◆ Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou fonctionnement de la zone.
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe III ci-après, après autorisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :

- ◆ Les constructions à usage de commerce et activité de service (hors commerce de gros), sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 500 m² par établissement, qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

§.III. Les occupations et utilisations du sol figurant au §II ci-dessus, ne sont admises que si elles respectent aussi les conditions particulières ci-après :

◆ **Dans toute la zone AUaa**, les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) dans les conditions suivantes :

- L'opération doit porter sur la totalité de la zone, comme indiqué au dossier **3 : "Orientations d'aménagement et de programmation"(OAP)**.
-
- La densité brute minimum est de 33 logements à l'hectare (Cf. Dossier 3 : "OAP").

Pour information – Cf. dossier OAP

N°	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)	Surface mini. par opération (ha)	Nombre d'opérat° possible	Nombre mini de logements	Densité (nombre de logements/ha)	
								Brute	Nette
1	AUaa	Le Village	0,26	0,21	0,21	1	7	33	40

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

ARTICLE AUa 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE AUa 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I.

ARTICLE AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter soit sur l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul d'au moins 2 mètres.
- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue à l'alignement.
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies,
- ◆ Le débord de toiture supérieur à 1 m est autorisé au-dessus de 4,50 m de hauteur.

ARTICLE AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions peuvent s'implanter :
 - **soit sur les limites séparatives,**
 - **soit avec un recul** compté horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égal au tiers de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres ($D \geq H/3$).
- ◆ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc., ...) de moins d'1 mètre,
- ◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sur une même propriété doivent être soit accolées soit distantes d'un minimum de 4 mètres.

ARTICLE AUa 9 - Emprise au sol

Non règlementé

ARTICLE AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ◆ la hauteur ne doit pas excéder, pour les façades comportant l'égout du toit :
 - 5 mètres par rapport au terrain amont,
 - 9 mètres par rapport au terrain aval.
- ◆ La hauteur ne doit pas excéder, pour les façades comportant le pignon : 11 mètres.

ARTICLE AUa 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les constructions s'intégreront au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

Des exigences architecturales particulières devront être respectées en ce qui concerne :

1 - La volumétrie

Elle doit être simple. Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et non l'inverse.

2 - Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux.

Afin de correspondre au mieux à la pente naturelle du terrain, les hauteurs de soutènement sont limitées à 1,50 mètre.

Un traitement paysager des talus est exigé. Les enrochements et appareillages cyclopéens sont déconseillés.

3 - Les toitures

Les faitages sont parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux ou aux voies, à défaut, ils sont orientés dans le même sens que la majorité des faitages voisins.

Pente

Les toitures ont au moins deux pentes principales identiques, comprises entre 30 % et 70 %.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit (à 5 % près) que le bâtiment dont elles constituent l'extension. Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les extensions lorsque cette dernière est adossée à la construction principale.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les constructions non affectées à l'habitation qui sont enterrées sur plus de 80% de leur surface et pour les constructions annexes inférieures à 20 m² de surface de plancher ou, le cas échéant, d'emprise au sol.

Les ouvertures en toiture seront conformes aux indications en annexe.

Les annexes peuvent n'avoir qu'une pente lorsqu'elles sont adossées à un mur dominant ou si elles sont inférieures à 12 m² d'emprise au sol.

Couvertures

Elles sont constituées de tuiles rondes ou plates de teinte rouge nuancé.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures sont adaptées au volume du toit et en harmonie avec les ouvertures en façades.

Seules sont autorisées les ouvertures dans le plan de toiture, en harmonie avec la façade, les lucarnes de toit de types jacobines, capucines ou lucarnes rampantes n'excédant pas 1,20 mètre de large, jambages compris, ou encore les lucarnes pendantes ou "fenières", plus hautes que larges, sans excéder 1,60 mètre de large, jambages compris.

4 - Les façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect architectural et être en harmonie avec les façades existantes. Les façades en maçonnerie doivent recevoir un enduit de type jeté-gratté ou frottassé fin, ou encore à "pierre-vue", teinté dans la masse, dans des teintes de grège ou de gris ocrés ou colorés.

Le blanc est proscrit, excepté pour les éléments de décors et de modénature de façade (encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, génoises, ...).

Sauf pour les annexes, les bardages bois ne doivent pas excéder 20 % de la surface cumulée des façades.

Les ouvertures

Les volets ou contrevents sont battants, pleins, de type dauphinois, persiennés. Ils peuvent aussi être coulissants en façade ou roulants, à condition que leur coffre soit non apparent.

Les menuiseries, (portes, fenêtres, contrevents) doivent être d'aspect bois ou dans des teintes en harmonie avec les matériaux et couleurs de façade.

Les garde-corps

Les garde-corps sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Ils sont simples, simple avec lisse haute et basse et barreaudage vertical en métal ou en bois. Sont interdits les balustres et garde-corps de style étranger à la région.

5 - Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, n'excèdent pas 1,70 m de hauteur (hors soutènements). Elles sont mixtes, constituées d'une barrière bois ou d'une grille métallique ajourée (lames non jointives), sur mur bahut maçonné ou sans mur bahut.

Les murs de clôture peuvent être restaurés à l'identique.

Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Les clôtures sur limites séparatives sont en harmonie avec les clôture sur voie. Un grillage avec ou sans muret est admis.

6 – Equipements divers

Les panneaux solaires sont dans le plan du toit, intégrés à la couverture ou posés au sol.

Dans tous les cas, ils doivent s'intégrer à l'aspect général de la construction. Les teintes et aspects des matériaux support utilisés devront s'accorder à celle des panneaux. Les panneaux seront obligatoirement traité anti-reflets.

Les antennes de réception radio- électriques, notamment paraboliques, doivent être collectives lorsque les constructions comportent plus de deux logements.

ARTICLE AUa 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUa 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 s'appliquent.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 – Surfaces et densités

♦ En AUaa, les constructions et utilisations du sol mentionnées à l'article AUa2, hormis celles nécessaires aux services publics, ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) dans les conditions fixées au **dossier 3 : "OAP"**.

2. Zone AUb

Caractère dominant de la zone : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, ayant les caractéristiques de la zone **Ub**.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à conditions préalables exposées dans le dossier 3 du PLU – "**Orientations d'Aménagement et de Programmation**".

Les utilisations du sol en zone AUba est soumise à condition de réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ("a") d'un seul tenant (permis d'aménager, lotissement, permis groupé, AFU, ZAC).

Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements publics sont possibles.

L'aménagement de ces zones doit être compatible avec les orientations d'aménagement figurant au dossier **3** : "**Orientations d'aménagement et de programmation**".

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUb 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ◆ Les constructions et installations agricoles et forestières,
- ◆ Les constructions et installations industrielles et d'entrepôt,
- ◆ Les constructions destinées au commerce et activité de service incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ◆ Les constructions destinées au commerce de gros, à l'artisanat et commerce de détail,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUb 2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges et les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article AUb 2.

ARTICLE AUb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe III ci-après)

- ◆ Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou fonctionnement de la zone.
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe III ci-après, après autorisation de l'opération d'aménagement d'ensemble

- ◆ Les constructions à usage de commerce et activité de service (hors commerce de gros), sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

§.III. Les occupations et utilisations du sol figurant au §II ci-dessus, ne sont admises que si elles respectent aussi les conditions particulières ci-après

◆ **Dans les secteurs AUba**, les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) dans les conditions suivantes :

- L'opération doit porter sur la totalité de la zone ou par tranches de 0,3 ha, comme indiqué au dossier 3 : "**Orientations d'aménagement et de programmation**"(OAP) et ci-dessous.
- La densité minimale nette se situe entre 15 et 25 logements à l'hectare (Cf. Dossier 3 : "OAP").

Dans le secteur AUbae, les utilisations du sol sont conditionnées à la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation du secteur.

Pour information – Cf. dossier OAP

N°	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)	Surface mini. par opération (ha)	Nombre d'opérations possible	Nombre mini de logements	Densité (nombre de logements/ha)	
								Brute	Nette
1	AUba	L'Auche	2,42	2,00	0,3	6	30 (17+13)	12,5 à 17	15 à 20
2	AUba	Champ l'Eglise	0,85	0,74	0,3	2	18	21	25
3	AUbae	Pré Martel	0,42	0,40	0,3	1	5	12,5	15

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE AUb 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I.

ARTICLE AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres de l'alignement. Ce retrait est porté à au moins 10 mètres pour les routes départementales.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'1 mètre.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions peuvent s'implanter :
 - **soit sur les limites séparatives** et en continuité d'une construction existante contiguë,
 - **soit en retrait d'au moins 3 mètres** et compte tenu de la hauteur, avec une distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$).

Les constructions annexes peuvent être édifiées en limites séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite et que leur surface de plancher ou leur emprise au sol, le cas échéant, soit limitée à 20 m².

- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'1 mètre.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ♦ Les constructions sur une même propriété doivent être soit accolées soit distantes d'un minimum de 4 mètres.

ARTICLE AUb 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 11 mètres.

ARTICLE AUb 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les constructions s'intégreront au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux.

Des exigences architecturales particulières devront être respectées en ce qui concerne :

1 - La volumétrie

Elle doit être simple. Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et non l'inverse.

2 - Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux.

Afin de correspondre au mieux à la pente naturelle du terrain, les hauteurs de soutènement sont limitées à 1,50 mètre.

Un traitement paysager des talus est exigé. Les enrochements et appareillages cyclopéens sont déconseillés.

3 - Les toitures

Les faitages sont parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.

Pente

Les toitures ont au moins deux pentes principales, en harmonie avec les constructions les plus proches et comprises entre 30 % et 70 %. Néanmoins les toitures terrasses sont possibles lorsqu'elles sont limitées aux constructions enterrées sur plus de 80 % de leur surface, aux équipements publics, à des éléments architecturaux, de jonction des toitures ou des volumes bâtis ou encore lorsqu'il s'agit de constructions annexes n'excédant pas 2,60 m de hauteur.

Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les extensions lorsque cette dernière est adossée à la construction principale ou à un mur dominant.

Les ouvertures en toiture seront conformes aux indications en annexe.

Couvertures

Elles sont constituées de tuiles rondes ou plates de teinte rouge nuancé.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures sont adaptées au volume du toit et en harmonie avec les ouvertures en façades.

Sont autorisées les ouvertures dans le plan de toiture et les lucarnes de toit, en harmonie avec la façade.

4 - Les façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect architectural et être en harmonie avec les façades existantes. Les façades en maçonnerie doivent recevoir un enduit de type jeté-gratté ou frottassé fin, ou encore à "pierre-vue", teinté dans la masse, dans des teintes de grège ou de gris ocrés ou colorés.

Le blanc est proscrit, excepté pour les éléments de décors et de modénature de façade (encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, génoises,...).

Sauf pour les annexes, les bardages bois ne doivent pas excéder 20 % de la surface cumulée des façades.

Les ouvertures

En harmonie avec l'architecture adoptée (matériaux, couleurs).

Les garde-corps

Les garde-corps sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Ils sont simples. Sont interdits les balustres et garde-corps de style étranger à la région.

5 – Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, n'excèdent pas 1,50 m de hauteur (hors soutènements). Elles sont en bois ajouré (lames non jointives) ou en grillage, avec mur bahut maçonné de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Dans le cas de clôture avec grillage, elle est doublée d'une haie vive

Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Les clôtures sur limites séparatives sont en harmonie avec les clôture sur voie. Leur hauteur totale (haies comprises) doit rester inférieure ou égale à 1,50 mètre.

6 – Equipements divers

Les panneaux solaires sont dans le plan du toit, intégrés à la couverture ou posés au sol.

Dans tous les cas, ils doivent s'intégrer à l'aspect général de la construction. Les teintes et aspects des matériaux support utilisés devront s'accorder à celle des panneaux Les panneaux seront obligatoirement traité anti-reflets.

Les antennes de réception radio- électriques, notamment paraboliques, doivent être collectives lorsque les constructions comportent plus de deux logements.

ARTICLE AUb 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUb 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 s'appliquent.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 14 – Surfaces et densités

Rappel (cf. article AUb2) :

- ◆ En AUba, les constructions et utilisations du sol mentionnées à l'article AUb2, hormis celles nécessaires aux services publics, ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) dans les conditions fixées au **dossier 3 : "OAP"**.
- ◆ En AUbae, les constructions et utilisations du sol mentionnées à l'article AUb2, ne sont possibles qu'après réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation du secteur.

3. Zone AUc

Caractère dominant de la zone : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'activités économiques des secteurs secondaire ou tertiaire ayant les caractéristiques de la zone **Uc**.

Sont admises les constructions usuelles liées aux activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, de bureau et de commerce de gros ainsi qu'aux équipements collectifs et services publics.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à conditions préalables exposées dans le dossier 3 du PLU – "**Orientations d'Aménagement et de Programmation**".

Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements publics sont possibles.

L'aménagement de ces zones doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUc 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ◆ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à l'exception des logements de fonction,
- ◆ Les constructions et installations agricoles et forestières,
- ◆ Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges et les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article AUc 2.

ARTICLE AUc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe III ci-après)

- ◆ Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou fonctionnement de la zone.

- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe III ci-après, après autorisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :

- ◆ Les constructions destinées à l'activité économique des secteurs secondaire et tertiaire,
- ◆ Les constructions à usage de commerce et activité de service (sauf artisanat et commerce de détail), à condition que leur surface commerciale de vente soit inférieure à 2000 m² par établissement,
- ◆ Les logements de fonction dans les limites fixées à l'article AUc 14,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

§.III. Les occupations et utilisations du sol figurant au §II ci-dessus, ne sont admises que si elles respectent aussi les conditions particulières ci-après

- ◆ **Dans les secteurs AUc**, les constructions et utilisations du sol doivent être compatibles avec les "**Orientations d'aménagement et de programmation**"(dossier 3 - OAP).

Pour information – cf. OAP :

N°	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)	Surface mini. par opération (ha)	Nombre d'opérat° possible	Nombre mini de logements	Densité (nombre de logements/ha)	
								Brute	Nette
1	AUc	Lachaup	1,27	1,27	-	-	Activités économiques		

SECTION 2

CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE AUc 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE AUc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement. Cette distance est portée à 10 mètres pour les voies départementales.

- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons, ...) de moins d'un mètre,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE AUc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à 3 mètres des limites séparatives.
- ♦ Compte tenu de la hauteur des constructions, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$) sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'1 mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE AUc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE AUc 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE AUc 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au Titre 1, art 10)

- ♦ La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 11 mètres.

ARTICLE AUc 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux.

Elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

1 - La volumétrie

Elle doit être simple. Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et non l'inverse. Les logements sont intégrés aux bâtiments d'activités.

2 – Implantations, terrassements

Les dépôts et aires de stockage non couvertes doivent être placés à l'arrière des bâtiments ou être masqués par un écran minéral (mur) ou végétal (haie).

Les enrochements et appareillages cyclopéens sont limités, dans leur mise en œuvre, aux soutènements des terres et à l'utilisation de blocs calibrés n'excédant pas un demi-mètre cube. Afin de correspondre au mieux à la pente naturelle du terrain, les hauteurs de soutènement sont limitées à 1,50 mètre.

3 - Les toitures

♦ Aucun type de toiture n'est imposé. Dans le cas d'un bâtiment recevant une toiture à faible pente, les acrotères auront une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture

Couvertures

Elles sont constituées de matériaux de couverture à pureau plat. Elles peuvent être constituées de tuile plate (ou aspect similaire), de tôle bac acier laqué, de teinte brun-rouge, gris lauze ou gris ardoisé.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

4 - Les façades

Sont admis les enduits et les bardages bois, ou métalliques, les vêtements. Ceux-ci seront d'aspect mâât. Le blanc, les teintes très claires ou les teintes vives sont limitées à des éléments particuliers de façade (menuiseries, cornières d'angles, de rives, etc.).

Toutes les façades devront présenter un aspect "fini".

5 – Equipements divers

Les panneaux solaires sont dans le plan du toit, intégrés à la couverture ou installés au sol.

Dans tous les cas, ils doivent s'intégrer à l'aspect général de la construction. Les teintes et aspects des matériaux support utilisés devront s'accorder à celle des panneaux. Les panneaux seront obligatoirement traité anti-reflets.

Les enseignes ne doivent pas déborder du plan de façade ou être installées sur le toit.

Les clôtures sont réalisées en harmonie avec l'environnement bâti. Elles pourront dépasser 1,50 mètre de hauteur uniquement pour des motifs de sécurité.

Elles peuvent être réalisées en grilles ou grillage rigide fixé au sol ou sur un mur bahut, avec ou sans haie.

ARTICLE AUc 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE AUc 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre I s'appliquent.

♦ En cohérence avec les Orientations d'aménagement et de programmation (**OAP -Dossier 3 joint au PLU**), Les espaces libres de constructions, y compris les aires de stationnement, seront traités en espaces paysagers, à hauteur de 25 % de la superficie de chaque unité foncière.

♦ En bordure des voies ouvertes à la circulation publique et sur les limites ceinturant l'opération, un rideau continu de végétation de 1,50 m de hauteur au moins doit être planté et maintenu en permanence.

♦ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

♦ Les haies seront réalisées en essences locales ou champêtres. Au moins 50 % des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées en essences locales.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 – Surfaces et densités

Rappel (cf. article AUb2) :

- ◆ Les constructions et utilisations du sol mentionnées à l'article AUba2 doivent être compatibles avec les dispositions fixées au **dossier 3 : "OAP"**.

- ◆ Les logements de fonction sont limités comme suit :
 - quantité : 1 (au choix) par unité foncière, incorporé au bâtiment d'activités
 - surface de plancher inférieure ou égale à 150 m² pour les logements de fonction.