

Zone AU

* Se reporter au lexique en annexe de ce règlement.

« Zone destinée à l'extension urbaine du centre-ville à court terme et moyen terme et à vocation principale d'habitat. L'urbanisation de cette zone ne peut se faire qu'en respect des orientations d'aménagement définies par le PLU ».

Extrait du rapport de présentation du PLU de Rinxent (partie III).

ARTICLE AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations et constructions à destination d'activités industrielles*.
2. Les installations et constructions soumises au régime des installations classées*, hormis celles autorisées dans les conditions prévues par l'article **AU.2**.
3. Les constructions à destination de commerce*.
4. Les constructions à destination d'entrepôt*.
5. L'ouverture et l'extension de toute carrière.
6. L'aménagement de terrains pour le camping, le caravaning ou l'accueil d'habitations légères de loisir*, ainsi que les aires de stationnement des gens du voyage.
7. Les dépôts de matériaux, de ferrailles ou de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
8. Les remblais sont interdits dans le lit mineur des cours d'eau.

ARTICLE AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Toutes les occupations du sol autorisées doivent respecter les **orientations d'aménagement** définies dans le Plan local d'urbanisme.
2. Les constructions à destination de bureau*, sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 300m² de surface de plancher hors œuvre nette.
3. Les constructions à destination d'activité artisanale*, sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
4. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
5. L'aménagement de caves et de garages sous le niveau naturel du terrain, sous réserve de respecter l'alinéa 7 du même article et à condition que l'aménagement soit réalisé à plus de 150 mètres de la berge d'un cours d'eau.

6. Les affouillements, exhaussements de sols, dans le cas de terrains présentant une topographie marquée, et s'ils permettent une intégration optimale des constructions sur le terrain.
7. Dans les secteurs soumis à un aléa retrait-gonflement des sols argileux moyen à très fort, avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

ARTICLE AU.3 – ACCES ET VOIRIES*

1. De manière générale, l'aménagement de la desserte de la zone et de ses secteurs doit respecter les **orientations d'aménagement** définies dans le Plan local d'urbanisme.
2. Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou deux roues.
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cet accès ne peut avoir moins de 4 mètres de large.
4. Le tracé de voirie sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles et le respect du terrain naturel.
5. Les talus et fossés en limite séparative de la voie seront préservés au maximum dans leur configuration initiale.
6. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles.
7. La création de nouvelles voies ou accès affectés aux piétons et cycles doit prendre en compte le maillage des chemins piétons existant et la proximité d'équipements publics.

ARTICLE AU.4 – RESEAUX

↘ Alimentation potable

1. Toute construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

↘ Assainissement

2. Dans le cas où il existe un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de l'installation de celui-ci, toute construction nouvelle devra diriger ses eaux usées vers un dispositif

d'assainissement non collectif agréé. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

↳ **Eaux pluviales**

4. Dans le cas où il existe un réseau collectif de collecte des eaux pluviales de caractéristiques appropriées, le branchement à celui-ci est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Toutefois, un traitement alternatif (rétention ou infiltration) peut-être mis en œuvre dans certains cas.
5. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.
6. Dans le cas de la mise en place d'un tel système, le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Par ailleurs, les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (fossé pluvial).
7. Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

↳ **Distribution électrique et téléphonique**

8. Les branchements privés doivent être enterrés ou s'intégrer au mieux au bâti.

ARTICLE AU.5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

1. Non réglementé.

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

1. Les constructions et installations doivent être implantées soit en s'alignant sur les constructions existantes, soit à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être.
2. Sous réserve de justifications et à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain et paysager environnant, les constructions et installations peuvent s'implanter au-delà de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être. Cette disposition est particulièrement envisageable dans le cas d'une construction dont la façade la plus proche de la voie est orientée au Sud, afin d'optimiser les apports solaires tant sur la construction que sur le terrain aménagé.
3. Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la berge. Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la berge.

4. Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques devront être implantées à l'alignement. Un retrait de 5 mètres au maximum est autorisé dans le cas d'aménagement de places de jour*.

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

En cas d'implantation sur limites séparatives :

1. En front à rue, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions principales peuvent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales.
2. Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, que :
 - a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
 - b) lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur totale n'excède pas 2,50 mètres pour la façade implantée sur la limite séparative ;
 - c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.

En cas d'implantation avec marges d'isolement :

1. *Marge d'isolement relative* : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > H/2$).
2. *Marge d'isolement absolue* : cette même distance ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

ARTICLE AU.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Entre deux bâtiments non contigus d'une hauteur totale égale ou supérieure à 2,50 mètres, doit toujours être ménagée une distance minimale de 3 mètres.

ARTICLE AU.9 – EMPRISE AU SOL*

1. Pour les installations et constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif* il n'est pas fixé de règle.
2. Pour toutes les autres destinations autorisées, l'emprise au sol des constructions sur un terrain est limitée à 60%.
3. L'emprise au sol des vérandas ne devra pas excéder un rapport de proportionnalité de 1 pour 3 entre la surface d'emprise au sol de celle-ci et la surface d'emprise au sol du bâtiment sur lequel elle vient s'appuyer.

4. L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées non bâties d'un terrain (accès, place de stationnement, terrasse...) est limitée à 30%. Dans le cas de mise en place de revêtements perméables, cette emprise au sol est portée à 50%.
5. Par ailleurs, pour des constructions présentant un accès distant (implantation en fond de parcelle), un dépassement mesuré de l'emprise au sol des surfaces imperméabilisées sera toléré sous réserve d'en justifier le besoin.

ARTICLE AU.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Pour les bâtiments présentant des toitures en pente, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 8,5 mètres au faitage. Pour les bâtiments présentant des toitures plates (toiture-terrasse), la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6,5 mètres à l'acrotère.
2. La construction devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain. Ainsi, en tout endroit, la dalle de rez-de-chaussée ne pourra être élevée à plus de 0,30 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, à moins que le parti architectural ne justifie l'intérêt de conditions différentes. Ainsi, si la configuration de la parcelle le nécessite, le bâtiment sera divisé en plusieurs volumes pour s'adapter au mieux au terrain naturel.

ARTICLE AU.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. De manière générale, tout projet de construction présentant des éléments d'architecture contemporaine est autorisé, sous réserve que le projet, dans son ensemble, s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain et naturel du site.

↘ Façades

2. La façade sera traitée en couleur de teinte claire (blanc, beige ou ton pierre), en harmonie avec les enduits traditionnels.
3. Les soubassements seront traités en couleur de teinte foncée.
4. Les volets battants seront traités en couleur de teinte vive et présenteront une composition avec un rythme vertical.

↘ Ouvertures

5. L'éclairage en toiture peut être réalisé par des lucarnes ou des châssis de toit* présentant une composition verticale. Autant que possible, leur implantation devra s'aligner verticalement avec les ouvertures du niveau inférieur du bâtiment.

↘ Toitures

6. La toiture des bâtiments principaux pourra être plate (toiture-terrasse), former une double pente ou associer pans plat et en pente. En cas de toiture en double pente l'angle de celle-ci sera compris entre 35° et 65°.
7. Pour les constructions présentant une toiture en pente, celle-ci sera constituée de matériaux de type tuile "panne flamande" de teinte rouge orangée et de format petit moule.

8. La toiture des vérandas devra être translucide ou transparente. Les éléments ondulés ou opaques sont proscrits.

↳ **Ouvrages en saillie**

9. L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue devra se faire soit sur la partie toiture soit en pignon.
10. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra être alors similaire à celle des matériaux de toiture.
11. Les panneaux solaires en toiture sont autorisés si posés en encastrement et dans la mesure où ils s'intègrent avec harmonie sur la construction ou son environnement et ne nuisent pas à l'image de l'espace urbain.

↳ **Clôtures et abords**

12. Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours.
13. Les clôtures posées en front à rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,80 mètre, mesurée à partir du niveau du sol de la voie.
14. Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres, mesurée à partir du niveau naturel du terrain.
15. La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit pas excéder une hauteur de 0,80 mètre, mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain.
16. En cas de clôture en partie ou entièrement végétale, on utilisera des essences locales indiquée dans l'article **AU.13**.
17. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
18. Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE AU.12 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
2. Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. En outre, il est apprécié au regard de la destination de la construction ou de l'aménagement, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage. Pour toute construction individuelle d'habitation, il doit être prévu au minimum deux emplacements de stationnement en plus du garage.
3. Pour toute opération d'habitation pour laquelle sont prévus des espaces libres communs mais aussi pour tout nouvel équipement accueillant du public, il doit être aménagé des

systèmes de stationnement pour les véhicules deux roues. Pour les vélos, la norme à respecter est d'un emplacement par logement.

ARTICLE AU.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1. Dans les espaces verts protégés et les espaces boisés classés, tout aménagement ou construction nouvelle devra respecter les dispositions du Titre I du présent règlement.
2. Autant que cela est possible, les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.
3. Les aires de stationnement proposant au moins cinq emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² aménagés, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc	groseillier sanguin
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	lyciet
chêne pédonculé	poirier sauvage	buis	nerprun purgatif
chêne sessile	pommier sauvage	chèvrefeuille	noisetier
érable sycomore	saule blanc	cornouiller mâle	prunellier
érable plane	saule marsault	cornouiller sanguin	saule cendré
frêne commun	saule osier	églantier	saule marsault
hêtre	sorbier des oiseaux	forsythia	troène d'Europe
merisier	tilleul à petites feuilles	fusain d'Europe	viorne mancienne

ARTICLE AU.14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles **AU.3** à **AU.13**.

Le plan local d'urbanisme de Rinxent est soumis à l'avis de la Commission départementale de l'urbanisme et de la Région.

ARTICLE 11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dans les espaces libres protégés et les espaces libres classés, tout aménagement ou construction nouvelle doit respecter les dispositions du Titre I du présent règlement.

2. Afin de garantir la qualité des espaces libres, les éléments suivants sont à respecter dans tout aménagement ou construction nouvelle dans les espaces libres protégés et classés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur toute parcelle. En cas d'insuffisance de hauteur, ces éléments seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres de terrain, en privilégiant la nature des espèces végétales existantes dans le terrain d'origine.

3. Les sites de stationnement doivent être aménagés de manière à préserver les espaces libres de terrain et à garantir une bonne visibilité des usagers. En particulier, le respect des normes techniques relatives aux arbres est à respecter.

Code	Nom	Hauteur	Largeur
1	Arbre de haute tige	10m	10m
2	Arbre de moyenne tige	5m	5m
3	Arbre de basse tige	3m	3m
4	Arbre de très basse tige	2m	2m
5	Arbre de très basse tige	1,5m	1,5m
6	Arbre de très basse tige	1,2m	1,2m
7	Arbre de très basse tige	1,0m	1,0m
8	Arbre de très basse tige	0,8m	0,8m
9	Arbre de très basse tige	0,6m	0,6m
10	Arbre de très basse tige	0,4m	0,4m

ARTICLE 12 - POSITIVEMENT MAXIMALE D'OCUPATION DU SOL

1. Les hauteurs maximales d'occupation du sol sont définies par le tableau ci-dessous.