

<b>CHAPITRE 6 - ZONE 1AU</b>
------------------------------

La zone 1AU, terrains affectés à l'urbanisation organisée.

Afin de répondre aux conditions de l'article L. 111.1.4., du Code de l'Urbanisme qui impose par rapport à la RN10 un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, le présent règlement traduit les principes d'aménagement urbains, architecturaux et paysages définis dans les Orientations d'Aménagement.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

**ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Opérations d'aménagement*

**1.1** - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement, lorsqu'elles existent.

*Constructions*

**1.2** - Les constructions à usage d'habitation, de commerces ou de services qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.

**1.3** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.4** - Les constructions à usage agricole ou d'élevage.

**1.5** - Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

*Carrières*

**1.6** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

*Terrains de camping et stationnement de caravanes*

**1.7** - Les terrains de camping et de caravanage.

**1.8** - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

**1.9** - Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

**1.10** - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme dans la limite d'une caravane par unité foncière.

**ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***Opérations d'aménagement*

**2.1** - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 3 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 3 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation de voirie tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points de passage obligés, décrits à l'article 3, lorsqu'ils existent.
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de la bande définie par le retrait de 15 m par rapport à la limite d'emprise de la RN10 sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 13.

*Constructions*

**2.2** - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**2.3** - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

**2.4** - Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**2.5** - L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher hors œuvre brute existante à la date d'approbation du PLU.

**ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.3** - Une construction ou activité sera refusée si son accès à la voie publique qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**3.4** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

**3.5** - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.6** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils devront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour pouvoir y placer un container de collecte des ordures ménagères.

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

#### ◆ VOIRIE

**3.8** - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 5 m.

**3.9** - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.

**3.10** – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique devront être aménagées pour permettre l'accessibilité des personnes handicapées selon les prescriptions techniques fixées par décret conformément aux articles L.131-2 et L.141-7 du Code de la Voirie Routière.

**3.11** - Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

**3.12** - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

#### **Dans le secteur 1AU, lieu-dit Lahitte :**

Voie primaire, emprise 12 m avec points de passage A et B.

### **ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### ◆ EAU POTABLE

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante.

#### ◆ ASSAINISSEMENT

##### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

**4.4** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

##### ***Eaux pluviales***

**4.6** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que

l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.7** - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### **Autres réseaux**

**4.8** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

**4.9** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

### **ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

**6.1** - Par rapport à la RN10 : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie. Ce retrait détermine un espace collectif sous la forme d'une bande paysagère d'une emprise de 15 m à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 13.

**6.2** - Par rapport aux autres voies : les constructions pourront s'implanter soit en limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics soit avec un retrait minimum de 5 m.

### **ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise si deux constructions sont édifiées en limite dans le cadre d'un groupe d'habitation.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de l'égout de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ; ( $d \geq H/2$  avec minimum 4 m).

**7.2** - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

**7.3** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...) dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 - Les piscines et les abris de jardin en structure légère d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

#### **ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 m.

8.2 - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

8.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà des retraits fixés ci-dessus.

#### **ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

#### **ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **DEFINITION :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

##### **◆ HAUTEUR ABSOLUE**

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

10.2 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 4 m au faîtage.

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m.

##### **◆ HAUTEUR RELATIVE**

10.3 - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h \leq 2d$ ).

#### **ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

##### **◆ OBJECTIFS**

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations par exemple) de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

##### **◆ PROJET ARCHITECTURAL**

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),

- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

#### ◆ ASPECT ARCHITECTURAL

**11.1** - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions avoisinantes.

#### **Constructions nouvelles**

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

#### *Couvertures*

**11.2** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

#### *Façades*

**11.3** - Les imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdites.

**11.4** - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

#### *Epidermes*

**11.5** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

**11.6** - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

#### *Couleurs des menuiseries*

**11.7** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

**11.8** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

#### ◆ BATIMENTS ANNEXES

**11.9** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

#### ◆ CLOTURES

**11.10** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

**11.11** - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en bois ou en grillage ou treillage métallique et les haies vives (noisetier, laurier sauce, charme, buis, par exemple) éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

**11.12** - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.
- Les murs traditionnels en pierre ou enduits dont la hauteur est comprise entre 1,50 et 1,80 m.

### **ARTICLE 1AU12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### **◆ CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION**

**12.2** - Dans les opérations d'aménagement, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

**12.3** - Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement plus un emplacement pour 4 logements ou lots à répartir dans l'opération.

#### **◆ ACTIVITES**

**12.4** - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage de bureaux, commerce, artisanat, industrie.
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

**13.2** - Dans les opérations d'aménagement 15 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

**13.3** - Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 20 % d'espace vert planté.

**13.4** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

**13.5** - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

**13.6** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (noisetier, laurier sauce, charme, buis, par exemple).

**13.7** - Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 15 m par rapport à la limite d'emprise publique de la RN10 seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : pins, chênes, ...

**13.8** - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être obligatoirement effectuées.

**ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Le Coefficient d'Occupation des Sols est limité à 0,4. Le COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

**14.2** - Conformément à l'article L 123-1-1, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.