

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend le secteur suivant :

- **1AUb** : zone d'extension périphérique du bourg.

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

- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées ;
- Les constructions agricoles nouvelles ;
- Les activités industrielles.
- Les installations classées.

### ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les entrepôts à condition d'avoir une emprise au sol de 150 m<sup>2</sup> maximum.
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies précédemment au 2.1 sont admises dès lors que l'entrée de bourg Nord sera réalisée, par le biais d'une opération d'aménagement sur l'ensemble de la zone, à condition de respecter les orientations d'aménagement.

### ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS et VOIRIE

#### 1 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **2 – DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8,5 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2 – Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - o Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - o Soit être absorbées en totalité par le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### 4 – Electricité et Téléphone

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

#### 5 – Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

### ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
<b>RD 28</b>	15 mètres par rapport à l'axe de la voie
<b>Autres voies publiques</b>	5 mètres par rapport à la limite d'emprise
<b>Voies privées</b>	5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Voies piétonnes</b>	3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie piétonne.

- Les constructions annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 15 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies, excepté le long de la RD 28 où le recul de 15 mètres de l'axe doit être respecté.
- Les constructions et implantations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

## **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives, selon les modalités suivantes :
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - o Elles constituent des annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres sur la limite séparative ;
  - o Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les constructions annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 15 m<sup>2</sup> peuvent également s'implanter en limite séparative ou en retrait à moins de 4 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à **l'égout des toitures**.
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.
  
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur*

*architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **1 – Implantation et volume**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Sur terrain plat, les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont interdites. Les mouvements de terrain ne doivent pas excéder une pente de 20% par rapport au terrain naturel.

### **2 – Volumes et toitures**

- Les pentes des toits devront être comprises entre 30 et 50 %.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées, sinon les toitures terrasses sont interdites dès lors qu'elles dépassent 20 % de la surface couverte.
- Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que si elles sont adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture ou pour les constructions annexes implantées en limite séparative.
- Les débords de toits en pignon ne devront pas excéder 0,50 mètre.
- Les lucarnes de toit étrangères à la tradition locale telles que jacobines ou chiens assis sont interdites.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux piscines et aux annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 15 m<sup>2</sup>.**

### **3 – Eléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. Les enduits blancs, de couleurs vives ou à gros reliefs sont exclus.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.  
Lorsque les murs sont en pierres apparentes, les aménagements ou les extensions de bâtiments devront en conserver l'aspect.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux piscines, aux annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 15 m<sup>2</sup>, aux panneaux solaires, aux serres et autres éléments d'architecture bioclimatique.**

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### **4 – Les clôtures**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. Lorsque les murs sont en pierres apparentes, les aménagements ou les extensions des murs existants devront en conserver l'aspect.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 1,6 mètre.
- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,6 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

#### **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

#### **Il est exigé au minimum :**

##### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- Au minimum 2 places de stationnement par logement, pour toute création de logement que ce soit en construction neuve, en aménagement de l'existant ou en changement de destination.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

##### **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

##### **Pour les constructions à usage commercial :**

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

**Modalité d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, sont uniquement prises en compte les surfaces nouvellement créées.

**ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit du lieu.

**1 – Espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sous soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

**2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m<sup>2</sup>.
- Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les dépôts de véhicules.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et les bassins de rétention, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

## **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :
  - Le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,30.
  - Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable dans les cas suivants :
    - Travaux de construction, réhabilitation ou aménagement de bâtiments affectés aux services publics.