

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement. Cet aménagement pourra faire l'objet d'un financement des voies et des réseaux par la procédure de PVR (Participation pour Voies et Réseaux).

L'existence des voies publiques et de réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement au contact des zones autorise une urbanisation immédiate sous forme d'opérations groupées (lotissements) et, de ce fait une meilleure maîtrise de la morphologie du bâti en compatibilité avec les principes arrêtés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et précisés dans le Document d'Orientation d'Aménagement.

En outre, un secteur 1AUB a été créé aux lieux-dits « Beguey », « Le Bourdieu » et « Fabre », afin de permettre un développement organisé de l'urbanisation dans des « dents creuses » au cœur de la zone UB sur la base d'un règlement similaire à celui de la zone UB.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION I

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions isolées, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement d'ensemble.
- b) 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.
- c) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

- e) Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- f) Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- g) 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 du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- h) Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- i) Les carrières.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) **Les opérations d'ensemble** (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitation collective et opérations groupées d'habitations) :
 - Qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement.
 - Qu'elles portent sur une superficie minimale de **1 hectare**. Toutefois, si à la fin des opérations subsistaient sur la zone un reliquat de terrains d'une superficie inférieure à 0,5 hectare, celui-ci pourra être construit selon les mêmes dispositions.
 - Que toute opération d'ensemble à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de plus de 10 logements comporte au minimum 50 % de logements locatifs sociaux ou de surface de plancher réservée à des logements locatifs sociaux.
 - Qu'elles ne compromettent pas ou rende plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone.
 - Qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.
- b) **À l'intérieur des opérations autorisées** à l'alinéa a) ci-dessus, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, elles devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
 - Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services, hôteliers ou sanitaire à la condition qu'elles ne compromettent pas le caractère résidentiel dominant de la zone.

- Les constructions à usage d'équipements collectifs, publics ou privés.
- Les aires de jeux et sports ouverts au public.
- La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers, tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc...
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...),
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours. Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

Les opérations de lotissement devront prévoir l'organisation de la circulation en respectant les schémas d'intention de voirie (notamment les points de raccordement avec la voirie existante définis sur le plan de zonage).

La largeur de la plate-forme des voies à créer ne peut être inférieure à 10 m.

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 60 m de longueur. Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2 m.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS

En application des articles L. 421.6 et R.123.6 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée si la collectivité n'est pas en mesure de fixer un délai pour la réalisation des travaux d'extension, en longueur ou en capacité, du réseau communal de distribution d'eau et du réseau d'assainissements, rendus nécessaires par la ou les constructions envisagées.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble visées à l'article 1AU 2, alinéa 2, les réseaux seront prolongé à la charge de l'opérateur à partir de ceux existants sur le Domaine Public le plus proche, dans la mesure où leur capacité est suffisante.

Dans le cadre de l'urbanisation des zones 1AU une participation financière, pourra être demandée aux propriétaires riverains dans le cadre de la procédure de Participation pour Voirie et Réseaux qui pourra être instituée, en application de l'article L 332-11-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

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

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.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que 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 obligatoire.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à un minimum de :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales.
- 10 mètres de l'axe des voies communales.
- 10 mètres de l'axe des voies privées et chemins ruraux.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées en **ordres semi-continu et discontinu**¹ :

- Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum **de 3 mètres** par rapport à cette limite.
- Les annexes non accolées à la construction principale peuvent être implantées en limites séparatives, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage, que leur surface de plancher n'excède pas 40 m² et qu'elles soient implantées à l'arrière de la construction principale. Dans le secteur 1AUb de « Bourdieu », l'implantation n'est pas autorisée sur la limite Sud de la zone : les constructions devront respecter un recul minimum **de 3 mètres** par rapport à cette limite.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

¹ Ordre semi-continu : c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie.
Ordre discontinu : c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égal à **4 mètres**.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

3. Non réglementé en **secteur 1AUb**.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la surface de plancher au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol¹ :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

2. Calcul de l'emprise au sol

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder **25 %** de la surface du terrain. Dans le cadre des lotissements, c'est uniquement la superficie du lot qui est à prendre en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

En **secteur 1AUb**, cette surface maximale d'emprise des constructions est portée à **40 %**.

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

¹ Les piscines sont comptées dans l'emprise.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. NORMES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout des toitures.
- La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage. Toutefois, lorsqu'elles sont implantées en limites séparatives, leur hauteur ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, panneaux solaires, etc.).

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Le volume et l'implantation des annexes devront être particulièrement étudiés pour ne pas porter atteinte au site et aux voisins.

Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs.
- Accord avec les constructions traditionnelles avoisinantes et intégration dans le site, notamment pour l'implantation.

- Toitures :

- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un maximum de 37 %.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie, teinte claire ou mélangée.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le

développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

- Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.
- Pour les extensions, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes séparées des constructions principales dont les couvertures pourront utiliser d'autres matériaux, à l'exception de la tôle ondulée. La couleur de la toiture sera identique à celles de la construction principale.

- Murs :

- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc... Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement interdits. Les briques creuses et, les agglomérés doivent être obligatoirement enduits..
- En parement extérieur des façades, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, l'enduit ton pierre, le bois, le verre.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent répondre aux conditions suivantes :
 - Être constituées d'un mur bahut ne pouvant excéder 0,60 m, surmonté de claires voies éventuellement doublés par des haies vives. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,60 m.
 - Être constituées d'un mur plein ne dépassant pas 1,60 m.
- En limites séparatives entre les propriétés limitrophes, En dehors des parties de propriété bordant le domaine public visées ci-dessus, des clôtures pleines de 2 m de hauteur maximum peuvent être admises, à condition qu'elles ne nuisent pas à l'aspect des lieux et qu'elles soient revêtues d'un enduit si elles ne sont pas en pierre naturelle.
- Les clôtures pleines en bois sont strictement interdits, quelle que soit leur hauteur.
- **Toutefois**, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

1. NORMES

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

TYPE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT PAR LOGEMENTS
Constructions à destinées à l'habitation individuelle	Au moins deux places de stationnement par logement.
Constructions à destinées à l'habitation collective (2 logements dans une même construction)	Au moins une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher . Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
Constructions destinées aux bureaux	Au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher .
Constructions destinées au commerce dont la surface de plancher est comprise entre 200 et 500 m ²	Une aire de stationnement au moins égale à une fois cette surface.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

2. Les aires de stationnement de plus 200 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. **Les opérations d'ensemble** autorisées dans la zone devront inclure les superficies minimales d'espaces verts collectifs et de plantations de manière à respecter des indications fournies par le document d'orientations d'aménagement et les documents graphiques du règlement (notamment en matière d'implantation).

4. Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De placettes (parc, stationnement, ...).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues »...). Les plantations existantes seront conservées au maximum.

5. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est limité à **0,15** en zone 1AU. Dans le **secteur 1Aub**, le COS est porté à **0,30**.

2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

3. Contrôle du C.O.S. en cas de division de terrain :

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits de construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés, en application de l'article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme.

