

ZONE 1 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Les zones en bordure de la RD 913, proposent en application de l'amendement DUPONT, des marges de reculement de 75m qui pourront être modulées suite à une étude spécifique (loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement).

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 1 AU comporte 4 sous-zones correspondant à :

- * 1AUs : sous-zone réservée à des équipements publics, collectifs ou d'intérêt général
- * 1AUs : sous-zones dans lesquelles les constructions sont autorisées au coup par coup
- * 1AUA : sous-zone sans réseau d'assainissement collectif
- * 1AUm : sous zone à vocation mixte, destinée à l'accueil d'activités de commerces, de services, d'habitat inclus aux activités, d'équipements publics ou collectifs et d'habitat groupé nécessaire à ces équipements.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM du ...)
2. ~~Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures, **hors bâtiments clos prévus à cet effet**
- les carrières ou décharges, **déchetteries ou casses**;
- les habitations légères de loisirs (sauf en sous-zones 1AUs)
- l'aménagement de terrains pour le camping (sauf en sous-zones 1AUs)
- ~~le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain (sauf en sous-zones 1AUs)~~
- **le stationnement de plus de 3 mois au cours d'une même année d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain (sauf en sous zone 1AUs)**

- les occupations et utilisations du sol de toute nature qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur la RD 913 et la RD 67 sauf celle indiquée par une flèche ou un emplacement réservé sur le plan de zonage.
- les chenils,
- les antennes relais de téléphonie mobile,
- les entrepôts s'ils ne sont pas intégrés aux volumes des bâtiments principaux d'activité,
- les habitations non incluses dans le même volume que les activités en sous zone 1AUm, exception faite de l'habitat groupé nécessaire à des équipements publics (ex : gendarmerie).

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1 - Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :
 - a) ~~qu'elles~~ que les constructions d'habitation fassent partie d'une opération d'habitation d'ensemble comprenant au minimum 5 constructions (sauf en sous-zones 1AUe, 1AUa et 1AUc). En sous zone 1AUm, cette prescription ne s'applique pas aux habitations incluses dans le même volume que les activités ni à celles nécessaires à des équipements publics ; toutefois, dans ce dernier cas, les habitations devront être groupées.
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
 - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
2. - Les constructions à usage :
 - d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les ~~dépendances~~-**annexes** des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
5. Les tours et pylônes hertziens dans les conditions de la circulaire du 29 juin 1973
- ~~6. Les ouvrages techniques qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics~~
7. Les abris de jardin sont autorisées sur les zones 1AU dites « sur la Fontaine » et « les Bagrasses » à condition d'être démontable et d'une seule installation par unité foncière
8. Les affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone ou aux infrastructures de transport terrestres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - a) 7 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
 - b) 5 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
 - c) 3.5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant pour les voies à sens unique
3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1.5 mètres d'emprise.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les **voies piétonnes**, les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone – Télédistribution

1. Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par tout autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
Toutefois, lorsque l'opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non

concernée par le projet. Ce réseau provisoire aérien sera transféré par et aux frais du concessionnaire au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 800m².

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. **Les reculs graphiques spécifiques inscrits aux plans de zonage, indiquent la valeur du recul minimal des constructions par rapport à l'emprise de la RD913.**

3. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :
- RD 913 : 75 mètres comptés depuis l'axe de la voie
- autres voies : 5m comptés depuis l'alignement de la voie

~~Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme dit amendement DUPONT. Toutefois, dans le cas où cet article peut, ne pas s'appliquer (en fonction des différents critères de justification et de motivation), ces marges de recul seront raménées à 15m pour le secteur 1AUE et 10m pour les autres secteurs ou zones.~~

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4. **Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :**
- RD913 : 75m de part et d'autre de l'axe de la voie.
Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du code de l'Urbanisme en dehors des espaces urbanisés.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite ~~parcellaire~~ **séparative**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite ~~parcellaire du terrain~~ 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 3 mètres.

2. **Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.**

- 3 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

~~Pas de prescription.~~

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.
2. L'emprise au sol totale ~~de la des~~ constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 20% 30% de la surface ~~de la parcelle du terrain~~, sauf en sous-zones 1AUe et pour les abris de jardins autorisés « sous la fontaine » et « les Bagrasses » pour lesquels l'emprise au sol est limitée à 15m².

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée, **mesurée du terrain naturel avant tout remaniement**, est fixée à :
 - 7 mètres **à l'égout de toiture et 11 mètres au faitage** en zone 1AU et en sous-zones 1AU, 1AUa et 1AUm,
 - 11mètres **à l'égout de toiture et 14 mètres au faitage** en sous-zone 1AUe
 - 3.5m **à l'égout de toiture** pour les abris de jardins autorisés dans les zones 1AU « sur la Fontaine » et « les Bagrasses ».
2. La hauteur maximale est **calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.** Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout **mesurée depuis le terrain naturel avant tout remaniement** de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

▣ le volume et la toiture : ~~les rapports de volumes doivent être pris en compte avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés~~

- En zone 1AU et en sous-zones 1AUs, le faitage principal sera parallèle à la rue sauf en sous-zone 1AUa pour laquelle le sens du faitage n'est pas imposé
- ~~en sous-zones 1AUe~~, les toitures ~~terrasses plates~~ ou à faible pente sont autorisées
- les couleurs des toits des constructions principales seront choisies dans les camaïeux naturels rouges-terres cuites, cette prescription ne concernant ni les toits solaires, les panneaux solaires, les toits végétalisés, les vérandas ou les extensions vitrées ni les abris de piscines.
- pour l'habitat groupé en 1AUm, une harmonie entre volumes mitoyens sera recherchée.

▣ les matériaux, l'aspect et la couleur

~~en particulier les façades latérales et postérieures seront traitées dans le même esprit que la façade sur rue~~

- des échantillons des couleurs prévues en recouvrement des façades et des murs devront être délivrés lors du dépôt des autorisations d'urbanisme (PC, DP...).
- les pastiches d'architecture étrangère à la région ou d'autre pays, ainsi que les éléments décoratifs étrangers sont interdits²

Pour les bâtiments d'activités et les équipements publics ou collectifs :

- les façades principales comme les autres façades des bâtiments seront traitées de façon qualitative
- l'aspect des façades sera de qualité en évitant un aspect industriel stéréotypé et en préférant des habillages de qualité (crépis, bardage bois...)
- les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas restés nus
- les couleurs ou matériaux brillants sont interdits, hors procédés utilisant des énergies renouvelables
- les couleurs vives sont interdites, sauf en utilisation ponctuelle (ex : bandeau, mise en valeur d'un élément architectural...)
- Les enseignes ne devront pas dépasser le faitage ou l'acrotère.
- on privilégiera des matériaux ou structures drainants ou perméables, de façon à réduire l'imperméabilisation du site.

▣ l'adaptation au sol : afin que les constructions nouvelles s'adaptent au terrain naturel, le niveau d'entrée dans la construction, ne doit pas se situer à plus de 1m au dessus ou au dessous du terrain naturel considéré au droit de l'entrée (ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions existantes). **En sous zone 1AUm, pour l'habitat groupé, on adaptera le projet à la topographie, avec une admission de différence d'altimétrie plafonnée à +0,4m entre deux constructions.**

▣ les clôtures

- la clôture sur rue n'est pas obligatoire : dans ce cas, une délimitation du domaine public et du domaine privé est à réaliser par un élément linéaire minéral.
- Les clôtures seront par ailleurs constituées de la sorte :
 - soit un mur bahut ne dépassant pas 0.60m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble étant au maximum d'une hauteur de 1,20m sur rue et 2,00m sur les autres limites
 - soit par des haies vives doublées ou non d'un dispositif à claire-voie, d'une hauteur maximale de 1,20m sur rue et 2,00m sur les autres limites

2. Les aires de stockage à l'air libre devront être entretenues. Seront notamment prises toutes les mesures susceptibles de réduire leur impact visuel (choix de l'implantation, nature de la clôture...).

² ex : maison bretonne, chalet en rondins de bois, chalets montagnards, colonnes grecques...

3. L'éclairage des enseignes et des bâtiments sera sobre. On évitera ainsi les phares allogènes, en dehors des dispositifs de sécurité. Dans tous les cas, les dispositifs d'éclairage devront être dirigés vers les bâtiments ou les enseignes, de façon à ne pas constituer de gênes visuelles pour le tissu urbain voisin ou le trafic de la RD913.
4. Les annexes des constructions principales seront soit en dur et s'apparenteront alors à l'architecture, aux matériaux constitutifs et à la teinte du bâtiment principal, soit en bois (de type chalet) ; ces prescriptions ne concernent pas les serres, carports, pergolas, vérandas, tonnelles, piscines ou abris de piscines.
5. L'utilisation des matériaux ou techniques innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou d'une démarche similaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est encouragée.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

<ul style="list-style-type: none"> - maison individuelle - studio ou 1 pièce - logement de 2 ou 3 pièces - logement de 4 ou 5 pièces - logement de 6 pièces ou plus - hôtel - restaurant - commerce supérieur à 100 m² de surface de vente : - salles de cinéma, réunions, spectacles - bureaux - hôpital, clinique - maison de retraite - artisanat - atelier automobile 	<ul style="list-style-type: none"> 2 emplacements 1 emplacement 1, 2 emplacement 1, 4 emplacement 1, 5 emplacement + 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs) 1 emplacement par chambre 1 emplacement pour 10 m² de salle 1 emplacement pour 20 m² 1 emplacement pour 5 places 1 emplacement pour 15 m² 1 emplacement pour 3 lits 4, 1 emplacement pour 10 lits 1 emplacement pour 50 m² 1 emplacement pour 50 m²
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------
1. HABITATION
 - Maison individuelle :
 - Construction collective :
de logements

	<ul style="list-style-type: none"> 2 emplacements 2 emplacements par tranche de 60m² de SHON + 1 emplacement par tranche de 200m² de SHON pour les visiteurs
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------
2. HEBERGEMENT HOTELIER

	<ul style="list-style-type: none"> 1 emplacement par chambre
--	-----------------------------------------------------------------------------
3. COMMERCE ET ARTISANAT
 - commerce > 100m² de S² de vente
 - Restaurant:

	<ul style="list-style-type: none"> 1 emplacement par tranche de 20m² de SHON 1 emplacement par tranche de 10m² de salle
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------
4. BUREAUX

	<ul style="list-style-type: none"> 1 emplacement par tranche de 15m² de SHON
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------
5. ARTISANAT

	<ul style="list-style-type: none"> 1 emplacement par tranche de 50m² de SHON
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. CONSTRUCTION D'INTERET COLLECTIF OU EQUIPEMENT PUBLIC

Les aires de stationnement correspondant à ces besoins doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à ces occupations du sol.

- hôpital, clinique,
établissement médicalisé,
 - maison de retraite :
1 emplacement pour 3 lits
4, 1 emplacements pour 10 lits
 - salles de réunions,
spectacles,
cinéma :
1 emplacement pour 5 places
2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
 3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.
 4. (voir paragraphe 7 des dispositions générales)

ARTICLE 14 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. En sous zone 1AUm :
 - un aménagement végétal en périphérie et fond de parcelle devra être fait.
 - les aires de stationnement seront agrémentées d'arbustes.
3. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme figurant sur les plans graphiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30 (sauf en sous-zone 1AUe)~~