

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

## CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à être urbanisés dans le cadre de la mise en œuvre des orientations du PLU.

Ces espaces sont localisés en accroche directe du bourg, voire en partie insérés dans le tissu du bourg. Ils doivent permettre de développer des opérations d'aménagement cohérentes et répondant aux objectifs de qualité urbaine et de mixité définis par le PADD.

### 4 secteurs composent la zone 1AU à vocation principale résidentielle :

- 1AUa : Le Prieuré, au sud-est du bourg, en continuité de l'opération d'habitat individuel du même nom ;
- 1AUB1 et 1AUB2 : La Nauraie nord et sud, s'étendant à l'ouest de l'ancien bourg et de la rue de Croix Robert ;
- 1AUc : Dauretiou sud, entre le bourg ancien et le lotissement de Tronchard ;
- 1AUd : Le Bourdeau, entre la rue du Pain et la voie ferrée.

La zone 1AU regroupe les secteurs qui seront constructibles une fois que les accès prévus auront été réalisés. Deux de ces accès sont classés en emplacement réservé au profit de la commune (ER n° 3 et 9).

L'ouverture à l'urbanisation des espaces classés en zone 1AU est également conditionnée à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble visant à rationaliser leur desserte et leur composition urbaine.

**L'ensemble de ces secteurs est l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.**

### ***Avertissements relatifs aux risques naturels :***

- *L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone d'aléa moyen ou fort pour le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant le risque et les moyens de s'en prémunir.*
- *La nature du sol ne favorise pas une infiltration optimale des eaux pluviales. Cela doit être pris en compte dans les projets. Les sous-sols en particulier sont fortement déconseillés.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*

**1AU - ARTICLE 1 :****OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'exploitation agricole, industriel et d'entrepôts ;
- les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles les décharges d'ordures ;
- les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement sur terrain nu de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- les abris précaires ou mobiles ;
- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- le comblement des puits, des mares et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

**1AU - ARTICLE 2 :****OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

À l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à conditions :

- de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et que chaque tranche ou projet s'inscrive dans le schéma général d'aménagement de la zone ;
- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- que les opérations de 10 logements ou plus comportent 10% de logements sociaux.

Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ainsi que l'extension ou l'aménagement des activités existantes sont autorisées à condition que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine, que leur présence se justifie dans la zone et que celle-ci ne présente pas pour le voisinage de risques ou de nuisances.

**En outre, les occupations et utilisations du sol résultant de l'application des articles 1 et 2 sont admises dès lors que les accès définis ci-dessous et représentés sur le plan du règlement sont réalisés :**

- pour le secteur 1AUc, depuis la rue du château d'eau ;

- pour le secteur 1AUb2, depuis la rue de la Nauraie (ER n°3) ;
- pour le secteur 1AUd, depuis la rue du Pain (ER n°8) et la rue des Fonchers.

Les abris de jardin ne peuvent excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 1AU - ARTICLE 3 :

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

#### 1AU - 3.1 Accès

*Définition :*

*L'accès est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie ouverte au public, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies ouvertes au public 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.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le cadre de l'aménagement progressif des différents secteurs, les voies en impasse sont provisoirement autorisées à condition :

- de prévoir leur prolongement en respect des orientations d'aménagement ;
- de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire aménagée à l'extrémité de l'impasse.

#### 1AU - 3.2 Voirie

*Définition :*

*La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.*

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément

demi-tour. Elles doivent également être aménagées afin de permettre la continuité des liaisons douces entre les opérations et, le cas échéant les quartiers alentour.

## **1AU - ARTICLE 4 :**

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

#### **1AU - 4.1 Alimentation en eau potable**

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les autres constructions et installations qui le requièrent, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire si celui-ci dessert le terrain.

#### **1AU - 4.2 Assainissement**

##### Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

##### Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions requises par la réglementation en vigueur.

##### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

##### Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie peut être réalisé, selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée. Dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public ou naturel.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 8l/ha/s.

### **1AU - 4.3 Réseaux divers**

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

### **1AU - ARTICLE 5 :**

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains constructibles.

### **1AU - ARTICLE 6 :**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Définition :*

*L'implantation est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouverts au public. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ouverte au public).*

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles ci-après s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Les constructions sont implantées soit :

- à l'alignement. Des décrochements sont possibles pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade, pour traiter de façon originale les angles de rue ou pour tenir compte de l'implantation d'une construction voisine.
- à une distance minimale de 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, une implantation différente peut être autorisée :

- si elles procèdent d'un plan d'ensemble étudié à l'échelle de l'opération ou du secteur et si elles font l'objet d'une justification architecturale urbanistique et environnementale notamment au regard des principes définis par les orientations d'aménagement.
- pour les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif en justifiant d'une nécessité technique et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

**1AU - ARTICLE 7 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES***Définition**Limites séparatives latérales :*

*Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée. Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.*

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

En limite de zone agricole, les constructions doivent être implantées suivant les dispositions graphiques figurant sur le plan du règlement.

En l'absence de dispositions graphiques, les constructions sont implantées :

- sur au moins une limite(s) séparative(s) latérale(s) ;
- à une distance minimale de 3 mètres.

Une autre implantation peut être autorisée :

- si elle procède d'un plan d'ensemble étudié à l'échelle de l'opération et en cohérence avec les principes définis par les orientations d'aménagement.
- pour les abris de jardin, à une distance minimale d'un mètre.
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de raisons techniques dûment justifiées et d'une bonne intégration dans l'environnement.

**1AU - ARTICLE 8 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

**1AU - ARTICLE 9 :****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***Définition :*

*L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...).*

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup>. Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions et installations.

## **1AU - ARTICLE 10 :**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions principales est de :

- dans les secteurs 1AUa (Prieuré), 1AUb1 (Nauraie Nord) : RDC + combles (2 niveaux) soit 8 mètres ;
- dans les secteurs 1AUb2 (Nauraie Sud), 1AUc (Dauretiou Sud) et 1AUd (Bourdeau) : RDC+1+combles (3 niveaux) soit 12 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **1AU - ARTICLE 11 :**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

#### **1AU - 11.1 Généralités**

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les autres constructions doivent respecter les dispositions définies ci-après aux paragraphes 11.2 à 11.11 sachant que :

- des adaptations, y compris contemporaines, pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

### 1AU - 11.2 Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

### 1AU - 11.3 Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage des bâtiments.

### 1AU - 11.4 Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec soin. Le traitement doit être sobre et s'harmoniser avec les constructions environnantes. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Les matériaux destinés à être recouverts et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être enduits ou recouverts.

Certains enduits, habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement.

Les enseignes sont intégrées dans le volume général des bâtiments.

Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits.

### 1AU - 11.5 Toitures

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.

Les toitures à pente doivent comporter au moins 2 plans inclinés. La pente générale doit être entre 40 et 45° pour les bâtiments principaux.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'élément principal de la couverture.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Le matériau de couverture des extensions doit être de même teinte ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des installations techniques (capteurs solaires, antennes, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, etc.) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

### 1AU - 11.6 Percements et ouvertures

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant (respect des proportions plein/vides et des dimensions plus hautes que larges).

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Les lucarnes doivent comporter 2 ou 3 pentes. Leurs ouvertures sont plus hautes que larges.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de toiture.

### 1AU - 11.7 Clôtures

*Toute personne désirant édifier ou modifier une clôture doit auparavant déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie.*

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux que par leur proportion.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées soit par :

- un muret de hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ;
- une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- un mur est possible, s'il s'agit de prolonger un mur traditionnel existant.

La hauteur maximale des clôtures (y compris les piliers, les portails ...) est de 1,8 mètres, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

### 1AU - 11.8 Annexe et abri de jardin

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante.

### 1UA - 11.9 Verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux du bâtiment principal.

### 1AU - 11.10. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

### **1AU - 11.11 Les saillies et installations techniques**

Les installations liées aux réseaux (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les autres installations techniques (et notamment celles nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables) sont intégrés à l'architecture des constructions ou peu visibles de l'espace public.

### **1AU - ARTICLE 12 :**

#### **AIRES DE STATIONNEMENT**

Les besoins en stationnement automobile doivent être satisfaits en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

Le nombre minimal de places de stationnement par logement est de 1 place.

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace bâti clos et couvert destiné au stationnement sécurisé des vélos, à l'accès aisé. Ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

### **1AU - ARTICLE 13 :**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Définition :*

*Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés.*

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant doivent être conservés ou éventuellement remplacés.

Les espaces libres de toute construction doivent présenter un traitement paysager en cohérence avec le parti d'aménagement défini dans les orientations d'aménagement et programmation, en particulier pour les espaces situés en limite de zone agricole.

Les voies réalisées dans le cadre de l'opération et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble des espaces libres.

Les plantations et les haies de clôture doivent être composées d'essences locales (voir liste des plantes jointe en annexe).

Les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

### **1AU - ARTICLE 14 :**

#### **POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.