

## **ZONE AU1**

*Le caractère de cette zone est précisé dans le rapport de présentation du P.L.U, dans la partie délimitation des zones.*

### **Article AU1 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone:

- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées et notamment celles destinées à :
  - L'industrie,
  - L'exploitation agricole ou forestière
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R 444-3 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

### **Article AU1 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :**

Toute opération de construction devra respecter les prescriptions, si elles existent, portées dans le dossier des orientations d'aménagements.

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions autorisées ci-dessus, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et sous réserve de leur conformité avec les « schémas d'aménagement de zone » matérialisés sur les pièces graphiques du règlement et de leur compatibilité avec la pièce « orientations d'aménagement» ;
- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations destinées :
  - A l'habitation,
  - A l'hébergement hôtelier,
  - Aux bureaux,
  - Aux commerces,

- A l'artisanat, d'une surface inférieure à 150 m<sup>2</sup> de SHON.
- L'extension des constructions et installations existantes à condition qu'elle soit mesurée et n'entraîne aucune nuisance.
- Les annexes des constructions et installations existantes doivent avoir une fonction compatible avec la destination des constructions et installations existantes sur l'unité foncière.
- La création de dépôts ou d'entrepôts, s'ils sont directement liés à un commerce de vente ou de détail, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON.
- Les constructions ou installations à destination d'équipements, à condition qu'ils soient publics ou d'intérêt collectif.

De plus, dans la zone inondable repérée sur les pièces graphiques du règlement:

Les constructions et clôtures en zones inondables devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du P.P.R.I.

**Article AU1 - 3 : Accès et voirie**

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

De plus, dans la zone AU1 de Al Poussac, comportant une orientation d'aménagement:

Les voiries et liaisons piétons /vélos devront être conformes aux tracés déterminés dans les « schémas d'aménagement de zone » figurant dans la pièce « orientations d'aménagement ».

**Article AU1 - 4 : Desserte par les réseaux**

#### 4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 4.2 – assainissement :

##### 4.2.1 - eaux usées :

##### Dans la zone AU1, à l'exception du secteurs AU1a et AU1i :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le secteur ne correspond pas à la zone AU1.

##### Dans les secteurs AU1a :

L'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que :

- le dispositif d'assainissement retenu soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- le dispositif d'assainissement retenu soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.
- la parcelle ait une surface minimale de 1200m<sup>2</sup>

L'installation devra être conçue de manière à pouvoir être ultérieurement branchée sur le réseau d'assainissement collectif de la commune.

##### Secteur spécifique d'assainissement AU1i : Assainissement individuel

Un certain nombre de parcelles ne seront pas desservies par le réseau d'assainissement collectif. Ces secteurs sont désignés par l'appellation AU1i.

Dans ces secteurs, l'assainissement autonome est autorisé, avec les prescriptions citées précédemment pour le même type d'assainissement.

##### Divers :

- L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, sauf prescriptions techniques particulières.

##### 4.2.2 - eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant (quand il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, la rétention des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération devra être garantie par la mise en œuvre d'un dispositif adapté à l'opération du terrain, qui sera à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

#### 4.3 - électricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

#### 4.4 - réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunications et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

### **Article AU1 -5 : Surface et forme des unités foncières**

Pour l'ensemble de la zone AU1 à l'exception des secteurs AU1a et AU1i  
Non réglementée.

Pour secteurs AU1a et AU1i

Pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif, possédant un dispositif d'assainissement autonome, doit disposer d'une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup>.

Cette surface s'applique également à chaque lot issu de procédure de lotissement ainsi qu'à chaque terrain issu de division dans le cadre de permis de construire prévus à l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme.

### **Article AU1 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **Article AU1-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans être inférieure à 3,00 mètres.

La construction en limite est possible si la hauteur maximum de la construction n'excède pas 5,00 mètres hors tout, sur une distance de 3,00m par rapport à la limite séparative.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3,00 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **Article AU1 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementée.

#### **Article AU1 - 9 : Emprise au sol**

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **Article AU1-10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7,00 mètres comptés à partir du sol naturel non remanié jusqu'à la sablière ou, à défaut, au dernier plafond.

Ces dispositions s'appliquent sous la réserve suivante :

- La hauteur pourra être limitée pour respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

#### **Article AU1 - 11 : Aspect extérieur**

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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.

##### **11.1 - Toitures :**

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées aux toitures de la rue, du quartier ou des quartiers limitrophes. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier.

##### **11.2 - Clôtures :**

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,80m, avec éventuellement une partie pleine d'une hauteur de 1,20 m maximum.

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximum de 1,80m.

### 11.3 - Divers :

- Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunications, et de distribution d'énergie doivent être intégrés au mieux aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.
- Les panneaux de captage de l'énergie solaire sont autorisés
- Nuancier : il sera demandé de se référer au nuancier du CAUE pour la couleur des enduits et des huisseries

### **Article AU1 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- tout projet de construction,
- toute modification d'une construction existante,
- tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Les aires de stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

Pour les constructions nouvelles et le changement de destination des constructions existantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, jusqu'à 4 logements :
  - 2 places par logement, dont une couverte.
- Pour les opérations de plus de 4 logements respect des prescriptions suivantes:
  - 2 places par logement,
  - 30 % des places de stationnement devront être couvertes,
  - Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics :
  - Au-delà des 40 premiers mètres carrés de S.H.O.N. : 1 place par tranche de 20m<sup>2</sup> de surface.

- Pour les constructions à usage hôtelier :
  - 1 place par chambre ou logement, au-delà des deux premiers.
- Pour les constructions à usage de restaurant :
  - 1 place pour 10m<sup>2</sup>, au-delà des 30 premiers m<sup>2</sup>.
- Pour les établissements d'enseignement :
  - Ecoles du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> degré : 2 aires de stationnement par classe, ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments collectifs de loisirs, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
  - 1 aire pour 4 places de capacité d'accueil.
- Pour les résidences de personnes âgées, maisons de retraite, etc. :
  - 1 aire pour 2 places de capacité d'accueil :
- Pour toutes les autres destinations le nombre d'aires demandé devra correspondre à celle dont les caractéristiques est le plus assimilable aux domaines cités précédemment

Lorsque le bénéficiaire d'une Autorisation de Construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article AU1 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.  
 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements. Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal.

#### **Article AU1 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Non réglementée.