

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

La zone 1AUa et la zone 1AUbc sont des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente. Elle ont vocation à accueillir une ou plusieurs opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant ou répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Les terrains sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, qui définissent les principes d'aménagement et les programmes de construction à respecter. Les conditions d'application de ces dispositions sont détaillées dans le document des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités nouvelles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.

### ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCES

#### Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50m de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.

## **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **Électricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée à démontrer, à la charge du maître d'ouvrage.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En ce sens, le dispositif d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact, en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Le terrain doit être aménagé afin d'intégrer dans la conception du projet l'infiltration et la gestion des eaux pluviales, dans le respect du règlement de gestion des eaux pluviales urbaines portée par l'agglomération. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une notice à ce sujet. Les aménagements réalisés sur le terrain devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'événements pluvieux exceptionnels.

Les porteurs de projets veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols par la mise en œuvre dans la mesure du possible de matériaux limitant le ruissellement : dessertes et stationnements en pavés à joints enherbés ou revêtements perméables. Des solutions de gestion des eaux pluviales doivent dans tous les cas être mises en œuvre en vue de corriger les effets de l'imperméabilisation des sols, à la charge exclusive du porteur de projet. La demande d'autorisation d'urbanisme doit préciser les modalités de gestion des eaux pluviales envisagées : principes retenus, calcul du volume utile des ouvrages, implantation projetée.

### Constructions individuelles :

L'infiltration à la parcelle vise à permettre la restitution des eaux de ruissellement dans les premiers horizons du sol, voire à favoriser l'évapotranspiration : noues, puisards, massifs drainants. Elle permet ainsi de limiter les apports au réseau, les débordements et inondations en aval. Cette solution doit être mise en œuvre dans le cadre des constructions individuelles et extensions de plus de 20 m<sup>2</sup>.

D'une manière générale, les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être conçus pour gérer un évènement pluvieux d'occurrence décennale (soit 35L/m<sup>2</sup> imperméabilisé : toitures, terrasses, dessertes et stationnements). Le trop-plein des ouvrages, et le rejet régulé le cas échéant, devra se faire au réseau de manière gravitaire.

Dans le cas exceptionnel où le porteur de projet n'est pas en mesure de mettre en œuvre un ouvrage d'infiltration, une notice justifiant l'absence de solution et présentant le point raccordement au réseau devra être établie.

Aucun rejet d'eaux pluviales au réseau d'eaux usées ne sera autorisé.

### Opérations d'aménagement d'ensemble :

Les solutions de gestion des eaux pluviales pourront être mutualisées à l'échelle des opérations d'aménagement (noues, bassins d'infiltration ou de rétention à défaut). D'une manière générale, les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être conçus pour gérer un évènement pluvieux d'occurrence décennale, avec un débit de fuite limité à 3 L/s/ha (0,5 L/s au minimum). Le trop-plein des ouvrages, et le rejet régulé le cas échéant, devra se faire au réseau de manière gravitaire.

L'infiltration à la parcelle doit être envisagée en priorité par la réalisation d'une étude de perméabilité spécifique (tests Porchet ou Matsuo) visant à déterminer l'aptitude des sols à l'infiltration.

Si la perméabilité des sols n'apparaît pas favorable à l'infiltration à la parcelle, ou dans certains cas spécifiques (présence de sous-sols importants), un rejet régulé au réseau pourra être autorisé à un débit toutefois limité à 3 L/s/ha, avec un minimum de 0,5 L/s. Les solutions de rétention envisagées seront préférentiellement aériennes et paysagées, en vue de faciliter leur entretien et limiter les risques de chute tout en garantissant leur insertion dans le paysage. Le recours à des solutions enterrées devra être justifié. Les ouvrages enterrés devront dans tous les cas demeurer inspectables et hydrocurables. Les ouvrages de rétention seront couplés à un ouvrage de régulation visitable, équipé d'une cloison siphonide, d'une surverse et d'une vanne d'obturation de l'ajutage manœuvrable aisément.

Des dispositifs complémentaires pourront être imposés pour les zones d'activités, industrielles ou commerciales en fonction des problématiques attendues (exemple : séparateur à hydrocarbures).

Pour les projets d'aménagement interceptant un bassin versant supérieur à 1 ha et prévoyant un rejet dans un cours d'eau, un dossier de déclaration ou d'autorisation doit être soumis à la Police de l'Eau conformément aux articles R.214-1 à R.214-6 du Code de l'Environnement. Ce dossier détaillera notamment le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Aucun rejet d'eaux pluviales au réseau d'eaux usées ne sera autorisé. »

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul d'au moins 3,00 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble

autorisée.

L'implantation des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90m mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'intégration au contexte urbain environnant.

L'implantation des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

Sans objet

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- En zone 1AUa : 60 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- En zone 1AUbc : 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet

L'emprise au sol des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT TOITURE	DE	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTÈRE
En zone 1AUa	9,00m		12,00m	9,00m
En zone 1AUbc	7,00m		10,00m	7,00m

La cote de plancher finie du rez-de-chaussée doit se situer entre 0 et 50cm au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments publics répondant à une mission d'intérêt général et aux équipements collectifs.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être acceptés 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.

Les constructions doivent présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation avec l'existant. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent. Le rythme du bâtiment doit respecter d'une part le rythme moyen de façades dans lequel il s'intègre, d'autre part l'échelle générale du secteur.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les couleurs des façades devront être en harmonie avec les couleurs traditionnelles de la région. Les couleurs vives sont proscrites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement est interdit.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire devront être encastrés dans la toiture et de couleur sombre.

Afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine générale.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

En cas d'édification, elles devront être constituées d'un ou plusieurs dispositifs suivants :

- Mur enduit recouvert de pierres de pays ;
- Mur bahut de 0,80m de hauteur maximum, enduit ou recouvert de pierres de pays, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- Grille ou grillage doublé ou non d'une haie ;
- Dispositif ajouré doublé ou non d'une haie.

Sur voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50m.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80m, sauf sur les 5 premiers mètres depuis la voie où elle est limitée à 1,50m.

L'utilisation des matériaux suivants est interdite : plaques de béton, bâches textiles et plastique, matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement laissés nus.

## **ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être calculé selon les indications suivantes :

- Pour les constructions à vocation d'habitat :
  - Habitat collectif : 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements
  - Habitat individuel : 2 places en aérien par logements + 1 place banalisée pour 4 logements
  - Logement locatif social avec prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
- Pour les constructions relevant d'une autre vocation autorisée dans la zone, le nombre de places de stationnement à créer devra permettre de satisfaire aux besoins des activités implantées

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles peuvent être mutualisées. Le recours à des matériaux perméables devra être privilégié.

### **ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) est soumis à autorisation et pourra être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. En cas d'abattage d'arbre dûment autorisé, il devra être compensé à 100% par la plantation ou le regarnissage sur site d'essences à potentiel écologique égal. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5.00m du pied des arbres constituant les haies bocagères à préserver, repérées au titre des éléments du paysage sur les planches graphiques du règlement.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Il devra être planté un arbre de haute tige par tranche de 200m<sup>2</sup> même incomplète de terrain non bâti.

Les espaces verts communs doivent être paysagers. Ils doivent représenter au-moins 10% de la surface du terrain d'assiette du projet, hors voirie et stationnement.