

## ZONE 1AU

### Caractère de la zone

**La zone 1AU**, comprend plusieurs sites répartis de part et d'autre de la route départementale n°3 ; à l'est les sites de Lascabanes et Sigalères et à l'ouest le site de Biauguette. Ces zones, en continuité immédiate des zones urbanisées, sont destinées à recevoir une urbanisation à court terme. Elles sont essentiellement réservées à l'accueil de l'habitat. Elles permettront d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de services et également des équipements publics. Ces zones sont desservies par l'assainissement collectif.

Certaines zones insuffisamment équipées ont une constructibilité subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur des zones (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie).

Les secteurs de « Biauguette », « Sigalères » et « Lascabanès » devront être aménagés suivant

les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à répondre aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des quartiers, favorisant sur ces espaces, des opérations de qualité et de mixité.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

*En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.*

*En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.*

**ARTICLE 1AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux
2.
  - ▶ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
  - ▶ les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
  - ▶ les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
  - ▶ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable
3. L'ouverture de carrières
4. Les parcs et fermes solaires
5. Les sous-sols partiels.

**ARTICLE 1AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Sont admises sous réserve d'être desservies par les réseaux et de ne pas compromettre la cohérence d'aménagement de la zone :

1. Les constructions à destination d'habitation ;
2. Les annexes des habitations ;
3. Les équipements d'infrastructure compatibles avec la vocation de la zone ;
4. La restauration et l'extension des constructions existantes ;
5.
  - ▶ Les aires de jeux et de sport ;
  - ▶ Les aires de stationnement ;
  - ▶ Les affouillements et exhaussement du sol d'intérêt public ou nécessaire à la défense incendie ;
  - ▶ Les piscines couvertes ou non.
6. Les entreprises artisanales à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites.
7. Les établissements classés nécessaires à la vie du quartier tels que laveries, pharmacies, etc...

## ARTICLE 1AU 3- ACCÈS ET VOIRIE

Les voies nouvelles devront être compatibles avec le schéma d'organisation et de désenclavement de la zone 1AU, tel qu'il figure dans les orientations d'aménagement.

### 1-ACCÈS

Conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à la voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande peut consulter l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 2-VOIE NOUVELLE

La création de voies publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation doit prévoir au minimum :

- 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens
- 3 mètres de chaussée pour les voies à sens unique

Celles-ci devront être revêtues.

La création de trottoirs à l'usage des piétons et cycles doit prévoir une plateforme d' au moins 1,40 m de large afin d'être conformes à la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies privées qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles ne peuvent excéder 80 mètres de longueur.

## ARTICLE 1AU 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

### 1- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2- ASSAINISSEMENT

#### *a-Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

#### *b-Eaux pluviales*

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement

des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre

écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du pétitionnaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

### 3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à

l'emprise des voies actuelle et future.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- En raison de la topographie ou de la nature du sol.
- Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies ;
- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...) ;
- pour les constructions secondaires (annexes, garages, piscines ...).

Lorsqu'une opération d'ensemble se situe à la fois sur une zone UBa et 1AU, toute construction nouvelle pourra être implantée :

- soit à l'alignement des voies
- soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies actuelles et futures.

## **ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### 1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur

sans jamais être inférieur à 3 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

## **2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES**

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

Les annexes à l'habitation présentant une hauteur de moins de 2,5 m peuvent être en limite séparative à condition que la longueur de la construction n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

Pour les constructions secondaires (annexes, garages, piscines,...)

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

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouvertures (fenêtres, baies vitrées,...) donnant sur des pièces d'habitations ou de travail et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs.

## **ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL**

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximale de 0.6.

## **ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux. L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

## **ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

En dehors des espaces soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

## 2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications et les constructions nouvelles se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas les règles suivantes seront respectées :

### ► *Façades*

Toutes les façades devront recevoir un enduit réalisé au mortier de chaux aérienne naturelle et sable local. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

### ► *Couvertures*

Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum avec un faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les constructions seront couvertes par une toiture en tuiles de terre cuite canal ou romane, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture. Leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.

La toiture sera débordante en rive d'égout. Le débord de toiture sur le mur pignon sera nul. Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

### ► *Ouvertures*

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces.

Les baies dépourvues d'encadrements (brique ou pierre) recevront un rechapis de 18 cm de finition lissée à la truelle.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (ferronnerie, garde-corps, balustrade...).

#### ► *Les clôtures*

Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration.

##### Clôtures sur route départementale

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie

afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles

devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,50 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.

##### Clôtures sur voie ou rue

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.

##### Clôtures séparatives

La hauteur des clôtures séparatives ne pourra excéder 1,80 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,80 mètres
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,80 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m.

##### Précisions relatives aux haies.

Dans tous les cas les haies seront mixtes, champêtres ou libres composées à base d'essences locales telles que préconisées en annexe du présent règlement. Des essences hybrides et/ou ornementales pourront être cependant intégrées, tout comme quelques essences à feuillage persistants ou semi persistants.

Les haies mono-spécifiques de feuillus ou de persistants (lauriers, troènes, elaeagnus, thuyas, cyprès...) sont proscrites au profit de haies mixtes, champêtres ou libres.

Les murs de clôtures devront être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour l'habitation.

## ARTICLE 1AU 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

### 1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire.

### 2 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- moins de 100 m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- entre 100 et 500 m<sup>2</sup>, il est exigé deux places par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente
- entre 500 m<sup>2</sup> et 1500m<sup>2</sup>, il est exigé trois places de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente
- plus de 1500m<sup>2</sup>, il est exigé quatre places de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

### 4 – ÉQUIPEMENT HÔTELIER ET DE RESTAURATION

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### 5 – ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

### 6 – ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS, CLINIQUES, MAISONS DE RETRAITE

Il est exigé une place de stationnement par lit

### 7 – ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

Il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement suffisante pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

#### Modalités d'application

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre ;
- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement.

## **ARTICLE 1AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### 1 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Néant

### 2 – ESPACES BOISÉS ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

### 3 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS À CRÉER

- Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins 20 % de la surface en jardin planté et gazonné.
- Dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.
- Dans les opérations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1000 m<sup>2</sup>.

### 4 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

## **ARTICLE 1AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

**ARTICLE 1AU 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.