

# ZONE AU1

## CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU1 est une zone destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat, mais pouvant également accueillir des habitations, des bureaux et services et de petites activités artisanales et commerciales non génératrices de nuisances.

L'aménagement de la zone AU1 doit être réalisé par une opération d'aménagement d'ensemble et respecter les prescriptions énoncées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement.

Conformément aux prescriptions du SCoT (P106), il est exigé un pourcentage de 25% de logements locatifs, dont 40% de logements locatifs sociaux.

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

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AU1 - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping- caravaning
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

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

Dans l'ensemble de la zone:

L'aménagement de la zone doit être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone et être compatible avec les prescriptions contenues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Prescription de mixité sociale :

L'opération d'ensemble doit prévoir la réalisation d'une proportion de logements au moins égale à 25% de logements locatifs, dont 40 % de logements locatifs sociaux .

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de

risques et qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

### **Article AU1 - 3 : Accès et voirie**

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

L'accès depuis la RD 888 à la zone se fera au moyen d'une seule connexion routière sécurisée.

#### Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent d'une part être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (création d'une raquette de retournement correspondant aux normes exigées par le Service Départemental Incendie et Secours) et doivent d'autre part être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de plateforme roulante (hors places de stationnement) d'au moins 3.50 mètres. Une bande supplémentaire d'au moins 1,5 mètre de largeur sera réservée aux modes doux de circulation. La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Des aménagements adéquats permettant le stockage des conteneurs poubelle (ordures ménagères) et bacs de tri sélectif pourront être demandés.

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

#### Eau

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

#### Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### - Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

- Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et/ou au stockage des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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

*Supprimé par la loi ALUR*

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

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul de 5.00 mètres par rapport à l'emprise des voies ou à la limite d'emprise publique.

Les constructions annexes (garages, abris de jardin) devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies ou à la limite d'emprise publique.

- Des prescriptions complémentaires de recul et d'alignement des constructions par rapport aux voies sont portées dans l'O.A.P. du site de La Plaine, au sein de laquelle se trouve la zone AU1.

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

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment principal (hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder : 7 mètres

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

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

### 1- Les constructions

Composition :

Les constructions nouvelles devront respecter l'unité, l'harmonie et le principe de régularité de l'architecture traditionnelle.

Volumétrie :

La volumétrie des constructions devra être composée de formes simples et facilement lisibles. Le volume de l'habitation principale restera dominant par rapport à celui des annexes.

Les ruptures de façades sur de petites longueurs sont prohibées.

Les toitures, sur un même volume, seront limitées à 3 versants maximum.

Les façades :

Les façades feront l'objet d'un dessin de composition soigné basé à priori sur un principe de verticalité.

Matériau de façade :

Les constructions seront en maçonnerie enduite.

L'usage de bois est permis mais de façon modérée.

Adaptation au sol :

Dans le cas de pente, les constructions seront placées sur une assise constituée par un déblai et remblais et non encastrée à partir du seul déblai.

### 2 - Les toitures

Le sens de faitage des toitures de toutes les constructions devra être parallèle à la voie d'accès au lot ou à la parcelle.

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique pour aboutir à une grande simplicité de volume. Les toitures principales auront une pente de 28 à 35%.

Les couvertures seront de style canal traditionnelles. Elles seront de préférence de teinte rouge brun foncé.

Capteurs photovoltaïque :

Les capteurs solaires ne sont autorisés que sur des garages ou des bâtiments annexes, sous réserve d'une intégration pertinente.

*A titre d'information, voir le guide « les capteurs solaires en Languedoc-Roussillon / Midi-Pyrénées - Fiches n°2 et 3.*

### 3- Les clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux employés, ainsi qu'avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.

- Le long des voies et du domaine public :

Les clôtures seront composées d'un muret maçonné de 60 cm de haut, surmonté d'un grillage de 100 cm.

- Entre propriétés :

Elles seront composées d'une haie doublée, ou non, d'un grillage d'une hauteur maximum de 160 cm (sans soubassement maçonné).

### 4- Les éléments techniques :

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

### 5 - Teintes et nuances :

Les teintes des enduits et des menuiseries devront respecter le nuancier du S.T.A.P.31

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement, jusqu'à une surface de plancher de 130 m<sup>2</sup>. Une place supplémentaire au-delà de cette surface.

Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat, il est exigé 1 place par logement.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces ;
- par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : 1/2 de la surface de plancher à usage de bureau et le 1/4 de la surface de plancher de l'activité artisanale.

La superficie à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

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

### Espaces Boisés Classés

Néant

### Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les arbres seront remplacés par deux arbres pour un arbre de haute tige arraché.

### Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

### Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

- 10% minimum, de la surface de la zone constructible sera réservée aux espaces verts plantés.

Ces superficies seront de préférence regroupées de manière à permettre la création d'un espace vert d'agrément, d'une aire de jeux, etc.

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

*Supprimé par la loi ALUR*

--- 0 ---