

## Zone 1AU

Zone suffisamment desservie par les équipements publics, urbanisable pendant la durée du PLU.

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont admises sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble par zone 1AU sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les dispositions et prescriptions du PPRi approuvé qui vaut servitude d'utilité publique ainsi que l'étude donnant une connaissance complémentaire du risque inondation et porté à connaissance de la commune.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination industrielle, agricole et forestière et d'entrepôts.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Tous types de dépôts.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

#### Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce et de bureaux, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation.

Condition d'équipement et d'aménagement : Réalisation des équipements et aménagements définis par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article 1AU 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées. Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes s'imposent, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassins de retenue, noues, aires de stationnement drainantes, chaussées drainantes ...

#### Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

#### Article 1AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales n° 579 et 111 : 25 mètres au moins de l'axe de la voie.  
Pour les autres routes départementales : 8 mètres au moins de l'axe de la voie pour toute construction en agglomération et 12,50 mètres hors agglomération.

**REGLEMENT - Document pour approbation -**

Pour les voies communales : 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

Article 1AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AU 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 9 mètres.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- La couleur des façades doit respecter le nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Aspect extérieur :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit.

Les finitions d'enduit dites «grattées» ou «frottées» doivent être privilégiées. La finition dite «écrasée» est proscrite.

Orientation et ouvertures :

L'implantation des constructions et l'orientation des façades doivent être réfléchies de manière à limiter la consommation d'énergie.  
Les ouvertures principales doivent permettre de favoriser les apports solaires.

Adaptation au terrain :

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.

Les clôtures :

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres (etc.) doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

**REGLEMENT - Document pour approbation -**

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,40 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation,
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.) sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

#### Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

#### Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés.

Les plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.