ZONE 1AU

Pour rappel, chacune des zones 1AU possède un indice renvoyant à une orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
Le camping-caravanage.
Les habitations légères de loisirs.

Le stationnement isolé des caravanes.
Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
Le stockage de déchets inertes.

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Sauf pour la zone 1AU du secteur des Marres où deux opérations d'aménagement d'ensemble , pourront être autorisées, chaque zone 1AU doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité d'une unité foncière dans chacune des zones 1AU ou selon les modalités opératoires fixées dans le cadre de l'OAP sont autorisées les constructions ou installations suivantes :

- les constructions à destination d'habitation dont le programme de logement respecte les principes de mixité sociale comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation
- les constructions à destination de commerce ou d'artisanat à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas entraîner de nuisance sonore ou olfactive pour le voisinage
- les entrepôts commerciaux nécessaires aux commerces autorisés
- les affouillements et exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessités par la réalisation des constructions autorisées, ou par des impératifs techniques et sous réserve de faire l'objet d'une recherche d'intégration paysagère.

Dans tous les cas, les constructions et installations précitées devront être compatibles avec les OAP.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le que de zonage sont autorisées :

- la construction d'annexes aux habitations existantes (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. Ces dernières sont limitées à une surface de plancher n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU. L'aspect extérieur des constructions devra s'intégrer dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les occupations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Dans tous les cas, les accès et voirie doivent prendre en compte les dispositions définies dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

3.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Ainsi, le long des routes départementales, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche.

3.2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies se terminant en impasse ne peuvent excéder 100 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opération *d'aménagement* d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :
Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.
À défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Eaux pluviales :
Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.
En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il doit être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

4.3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.
Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique ou être en retrait. Ce retrait est fixé à :

- Un minimum de 10 m de l'axe des routes départementales et à un maximum de 15m de la limite d'emprise de la voie hors chemin d'accès
- Un minimum de 5m et à un maximum de 15m de la limite d'emprise des autres voies.

Toutefois, pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précitées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif *à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.*
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m²

Dans la zone 1AU du secteur de La Bastide, toutes les constructions principales à usage d'habitation devront s'implanter en cohérence avec les dispositions définies dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
Dans les zones 1AU du secteur de La Bastide et celle du secteur des Marres, toutes les constructions principales doivent s'implanter en retrait de la limite d'emprise des voies avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précitées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précitées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m²

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone 1AU de La Bastide, il est fixé une emprise au sol maximale de 15%

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du toit.
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faîtage pour les constructions individuelles, groupées en bande, 15 mètres pour l'habitat collectif
La hauteur maximale des annexes est fixée à 5m.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- pour les constructions attenantes à des bâtiments existants, dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

L'avis de l'architecte des bâtiments de France s'impose dans tous les périmètres de protection des monuments historiques.

Les dispositions ci-après 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.

Toitures :

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit, la pente de toiture sera faible elle sera au maximum de 40%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés).

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour des projets concernant d'autres usages que l'habitat (commerces, bureaux, activités industrielles ou artisanales, équipements publics ou d'intérêt collectif) ou l'annexe de l'habitat, des matériaux différents pourront être autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes et le paysage.

Façades :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Concernant les couleurs des enduits, bardages ... seront interdits les teintes trop criardes. Dans le cas des bardages seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie et des vérandas.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

Clôtures :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

À l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 1m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage ou d'un festonnage ou d'une palissade d'une hauteur maximale de 0,80m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

En limites séparatives, les murs pleins, avec une hauteur maximale de 1,80, sont autorisés.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

Pour des impératifs de sécurité publique et de visibilité des clôtures ajourées pourront être imposées en limite du domaine public.

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, sont de 2.50 m x 5.00 m. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

<table>
<tr><th></th><th>Véhicules</th><th>Deux roues</th><th>Personnes à Mobilité réduite</th></tr>
<tr><td>Habitation individuelle</td><td>1 place par logement sur la propriété</td><td>xxx</td><td rowspan="7">Par tranche de 10 places crées, une place devra être réservées aux personnes à mobilité réduite. Cette place sera créée au début de chaque tranche correspondante.</td></tr>
<tr><td>Habitation collective</td><td>Une place de stationnement par tranche de 80 m²de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Ces places de stationnement pourront être réalisées sous forme de poche de stationnement</td><td>Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévus à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m²,</td></tr>
<tr><td>Bureaux</td><td>Une place de stationnement par 35 m² de surface de plancher</td><td rowspan="4">Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.</td></tr>
<tr><td>Commerces</td><td>Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface plancher</td></tr>
<tr><td>Hôtels et restaurants</td><td>Une place de stationnement par chambre Une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant</td></tr>
<tr><td>Parking visiteur</td><td>1 place de stationnement visiteur par logement individuel et 0,5 place par logement collectif (arrondi au ½ supérieur avec un minimum de 1 place). Ces places devront être regroupées sur les espaces communs.</td></tr>
</table>

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

Toutes les opérations d'ensemble doivent prendre en compte les principes d'aménagement en matière d'espaces de stationnement, comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.
Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.
Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages.
A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.
Toutes les opérations d'ensemble doivent prendre en compte les principes d'aménagement en matière d'espaces libres et plantations, comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014