

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

1AU

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, éventuellement après modification ou révision du PLU.

On distingue quatre types de zones 1AU :

- un secteur 1AUa dont la densité est proche de celle de la zone UA et UB (proximité du bourg),
- des secteurs 1AUb dont la densité est proche de celle de la zone UB,
- un secteur 1AUbv le long du Bourru, dont les caractéristiques se rapprochent du secteur UBv,
- des secteurs 1AUc dont l'objectif est de privilégier une urbanisation résidentielle en harmonie avec le secteur 1AUca.

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU dérogent à l'application de l'article R.151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21, alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 III 2^{ème} du code de l'urbanisme, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.

2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 III 2^{ème} du code de l'urbanisme.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1-5 III 2^{ème} du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et opérations à usage industriel et d'entrepôts,

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 - Les installations et travaux divers prévus aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sport ouvert au public.

1.4 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes

1.5 - Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation (habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances).

1.6 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

1.7 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....

1.8 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 m, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les ensembles d'habitations ou opération à usage d'habitation à condition (obligation de cumuler les 4 conditions) :

- qu'ils donnent lieu à la réalisation d'une opération de 10 logements minimum ou d'une opération de 10 lots minimum, ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 1 ha.
- qu'ils prennent en compte un aménagement global de la zone et ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure. (Le raccordement aux voies existantes est obligatoire aux points de passage définis à l'article 3 et reportés sur le plan de zonage)
- qu'ils soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux : eau potable, électricité et assainissement collectif,
- que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

Dans les secteurs 1AUa, et sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, dans un souci de mixité, sont également admises les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'hôtellerie et de restauration,
- d'équipement collectif,
- de commerce,
- de bureaux,
- d'artisanat.

Dans les secteurs 1AUb, 1AUc, et sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, dans un souci de mixité, sont également admises les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'équipement collectif,
- d'artisanat,
- de constructions à usage d'annexes.

2.2 – Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, dans les opérations d'ensemble (groupes de constructions neuves à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une certaine surface destinée à l'habitation au logement locatif et/ou social doit être prévue :

Opérations d'ensemble à usage d'habitation comprenant :	Nombre de logements ou part de la surface de plancher d'habitat réservés aux logements locatifs et locatifs sociaux à créer :
10 ≥ x ≤ 15 logements	10% de la surface de plancher arrondi à l'entier supérieur
≥ à 15 logements	20% de la surface de plancher arrondi à l'entier supérieur

2.3 - Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD, peuvent être admises :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

2.4 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès routiers doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Concernant les bandes d'accès :

- Elles doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous en secteurs 1AUa et 1AUb :
 - elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.
 - leur longueur est limitée à 15 mètres,
- elles sont interdites en secteur 1AUc.

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

3.5 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.6 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.7 - Les voiries ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.8 – Les voies nouvelles en impasse comporteront dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tournebride ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs).

3.9 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) devront répondre aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies motorisées destinées à être incluses dans la voirie publique à double sens	5m	8m
Voies motorisées destinées à être incluses dans la voirie publique à sens unique	3,50m	6,50m
Voies motorisées qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	3m	5m

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

2 – ASSAINISSEMENT Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

3 – EAUX PLUVIALES

4.5 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.6 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.7 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.8 – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop-plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacué vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

4.9 - Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés dans les opérations de 10 logements ou 10 lots minimum doivent garantir, compte tenu de

l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration prioritaire sur le site des eaux de pluie provenant des toitures, de la voirie et des surfaces imperméabilisées et réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales dans les espaces verts communs.

3 – AUTRES RESEAUX

4.10 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.11 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

5 - DECHETS MENAGERS

4.12 – Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Supprimé.

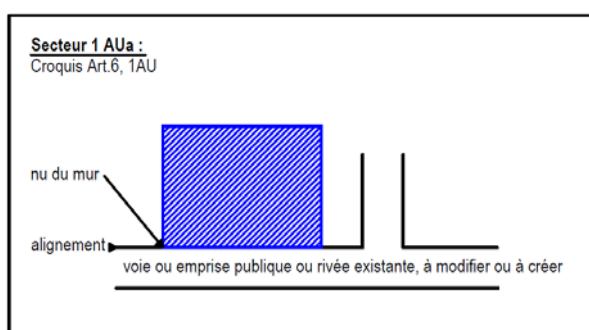
ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel de l'article R.151-21, alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

En agglomération :

6.1 - Dans les secteurs 1AUa, les constructions (nu du mur) devront s'implanter à l'alignement. Dans le cas d'une parcelle concernée par plus d'une voie ou emprise publique ou privée ouverte au public existante, à modifier ou à créer, l'alignement devra être respecté sur l'une au moins de ces voies ou emprises publiques ou privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

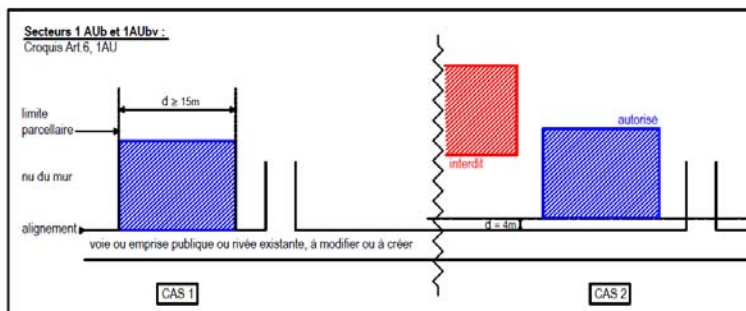


6.2 - Dans les secteurs 1AUb et 1AUbv, les constructions (nu du mur) devront s'implanter :

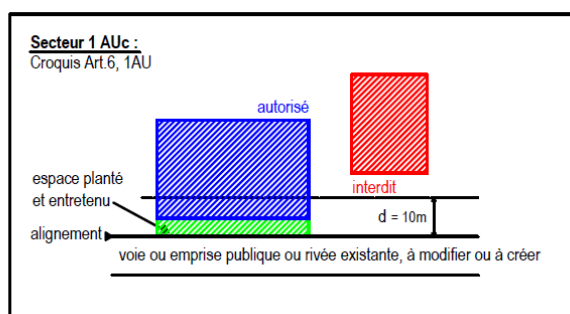
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à

créer dès lors que la parcelle concernée dispose d'une façade sur voie ou emprise publique ou privée ouverte au public existante, à modifier ou à créer d'au moins 15 mètres de large. Dans le cas d'une parcelle concernée par plus d'une voie ou emprises publiques ou privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, l'alignement devra être respecté sur l'une au moins de ces voies ou emprises publiques ou privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer,

- soit selon un retrait compris entre l'alignement et 4m maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.



6.3 - Dans les secteurs 1AUc, les constructions (nu du mur) devront respecter un recul maximum de 10 m par rapport à l'alignement de la voie publiques ou privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.



6.4 - Cet espace sera planté et entretenu par les propriétaires (Cf. article 11). Il participera à l'ordonnancement et à la perception de l'espace public de la rue.

6.5 – Les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents sont autorisées à condition d'être réalisés dans le prolongement du bâtiment préexistant et de respecter la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

Dans le cas d'un recul entre la limite et la construction, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle et une forme urbaine de qualité, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée.

6.6 – Quel que soit le secteur de la zone 1AU, seules les annexes séparées de la construction principale, d'une superficie inférieure ou égale à 40m² peuvent être implantées avec un recul de plus de 15m par rapport à l'alignement.

Hors agglomération :

6.7 – Le Long des routes départementales de 1ère catégorie, comme la RD671, les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

- à 35 mètres de l'axe pour les habitations,
- à 25 mètres de l'axe pour les autres types de constructions autorisées.

6.8 – Le Long des routes départementales de 2ème catégorie, comme les RD11, 237 et 238 (à l'ouest de la RD11), les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

- à 25 mètres de l'axe pour les habitations,

- à 20 mètres de l'axe pour les autres types de constructions autorisées.

6.9 – Le Long des routes départementales de 4ème catégorie, comme les RD11 (au nord de la RD671), 11^E1, 122, 140 et 238 (à l'est de la RD11), les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

- à 10 mètres de l'axe pour les habitations,
- à 8 mètres de l'axe pour les autres types de constructions autorisées.

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

Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme.

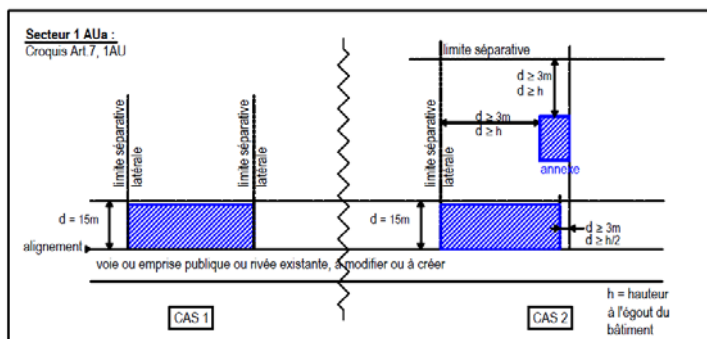
Rappel de l'article R.151-21, alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

En secteur 1AUa :

7.1 – Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement.
- Soit sur au moins une limite séparative. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparative sera $D = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Au-delà de 15 mètres de profondeur, les constructions à usage d'annexe doivent être implantées au moins sur une limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine. La distance entre la construction et les limites séparatives D est égale ou supérieure à la Hauteur de la construction la plus haute ($D \geq H$) avec un minimum de 3 mètres.



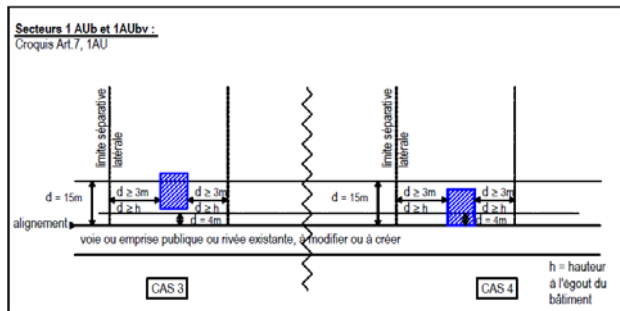
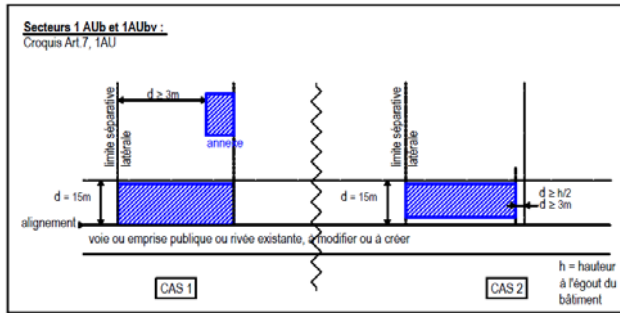
En secteurs 1AUb et 1AUbv :

7.3 - Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies et/ou emprises publiques :

- soit en limite séparative sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement.
- soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera $D > \text{ou} = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
- soit avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale ou supérieure à la moitié de la Hauteur de la construction la plus haute ($D > \text{ou} = H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

7.4 - Au-delà des 15 mètres de profondeur, les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale ou supérieure à la Hauteur de la construction la plus haute ($D > \text{ou} = H$) avec un minimum de 3 mètres.

7.5 - Les bâtiments annexes situés au-delà de 15 m de l'alignement de la voie ou emprise publique devront être implantés sur l'une au moins des limites séparatives et/ou adossés à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine en respectant un recul de 3 mètres minimum ou supérieure à 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives.



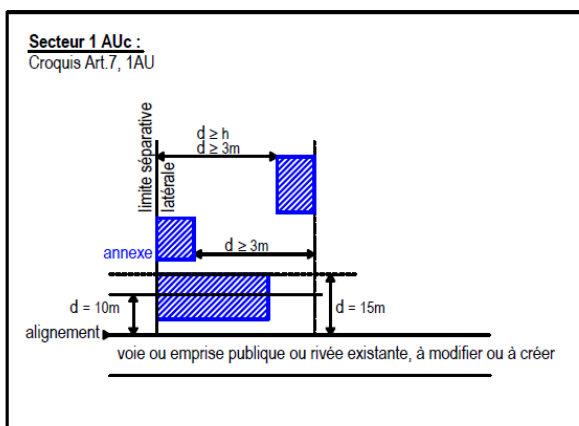
En secteur 1AUC :

7.6 – Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives.

Dans le cas d'une semi continuité la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparative sera $D \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

7.7 - Au-delà de 15 mètres de profondeur, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative. La distance entre la construction et les limites séparatives D est égale ou supérieure à la Hauteur de la construction la plus haute ($D \geq H$) avec un minimum de 3 mètres.

7.8 - Les bâtiments annexes situés au-delà de 15 m de l'alignement de la voie ou emprise publique devront être implantées sur l'une au moins des limites séparatives et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux autres limites séparatives.



Dans l'ensemble de la zone :

7.9 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.10 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux constructions non contiguës, au nu fini du mur, ne pourra être inférieure à 3 m, hormis pour les piscines.

8.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel de l'article R.151-21, alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

9.1 – L'emprise au sol maximum est fixée à 45% en secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUbv.

9.2 – L'emprise au sol maximum est fixée à 35% en secteur 1AUc.

9.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée au droit de la construction à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou l'affouillement. Sur un terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau de la façade la plus haute.

10.1 - Dans la zone 1AUa et dans les secteurs 1AUb et 1AUbv, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 9,50m à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère hors équipements techniques pour les immeubles à toiture terrasse.

10.2 - Dans les secteurs 1AUc, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 6,50 m à l'égout du toit et 3,50 m à l'acrotère hors équipements techniques pour les immeubles à toiture terrasse.

10.3 – Il est recommandé que chaque opération d'ensemble propose au moins 30 % de la surface d'emprise au sol créée en R+1. Les étages partiels sont alors autorisés.

Dans l'ensemble de la zone :

10.4 – Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

11.1 - Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis. Les matériaux bio-sourcés sont notamment autorisés.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...) et des matériaux bio-sourcés.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Concernant les extensions et surélévations des bâtiments existants, une harmonie devra être recherchée entre les matériaux et éléments architecturaux du bâtiment existant et l'extension ou la surélévation proposée.

11.2 - Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Couleur : il faut se référer au nuancier de couleur proposé en annexe du présent règlement.

Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima ou par une toiture terrasse. Les toitures à pentes devront être couvertes :

- de tuiles canal ou similaire de teinte de couleur terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille ou mélangée,
- de métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limité les effets de réverbération,
- d'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet avec un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine, sauf prescriptions particulières de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre des monuments historiques.

Leur pente sera comprise :

- soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses »,
- soit ne pas excéder 37 %.

Les toitures terrasse sont autorisées à condition d'être revêtue par une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalles sur plots ...

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau, type velux ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire, ..., de moins de 20m²) pourront comporter une seule pente.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts avec les mêmes matériaux soit présenter les mêmes couleurs que les constructions principales.

11.3 - Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent) est interdit.

Enduits : il faut se référer au nuancier de couleur proposé en annexe du présent règlement.

PVC : il pourra être utilisé pour les seules utilisations de menuiseries extérieures, des avant-toits et en bardage.

Les bardages : ils devront être mats et présenter l'aspect d'un matériau naturel, dans les tons de bois, sable ou ocre, à l'exception du blanc.

Les bâtiments annexes aux constructions principales tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent utiliser des matériaux identiques à ceux de l'habitation.

Pour les bâtiments d'activités commerciales, les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

11.4 - Constructions de type contemporain

L'utilisation du verre et du métal peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères. Lorsque d'éventuels équipements techniques seront posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...), ces derniers seront intégrés dans le volume de la construction ou masqués par une paroi.

Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

11.5 - Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80m.

En secteurs 1AUb et 1AUbv, les clôtures sur les voies et emprises publiques ou les voies ouvertes au public sont interdites, afin que faire participer l'espace laissé libre par le retrait de la construction à l'ordonnement et à la perception de l'espace public de la rue.

En secteur 1AUbv, les murs séparatifs seront proscrits sur une distance de 50m minimum depuis l'axe des cours d'eau. Les clôtures devront être suffisamment ajourées afin de préserver une transparence visuelle sur la vallée du Perpignan / Bourrut. Dans un même souci de transparence visuelle, les haies auront une hauteur maximale de 2m.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

11.6 - Menuiserie

L'emploi du PVC est interdit en bardage, volets, clôture.

Il n'est toléré que pour les menuiseries et volets roulants.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

Dans le cas d'une rénovation sur un bâtiment existant, les volets et portes d'origine seront conservés et rénovés dans les règles de l'art.

11.7 - Devantures

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les matériaux autorisés en devanture sont : le bois, le parement pierre, thermolaqué, les matériaux biosourcés (les autres matériaux sont proscrits).

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

D'une manière générale, pour les projets non prévus aux alinéas suivants, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques :

12.1 - Dans les opérations et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération \geq à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage et doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés

doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

Commerces :	- 1 place par tranche de 60 m ² de la surface de vente créé,
Bureau :	- 1 place par tranche de 50 m ² de la surface de plancher créé,
Artisanat :	- 1 place par tranche de 100 m ² de la surface de plancher créé,
Hôtels :	- 1 place par chambre,
Restaurants :	- 1 place de stationnement par tranche de 10m ² de la surface de la salle de restaurant,
Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :	- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage et doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.4 – Dans les secteurs 1AUa et 1AUc, les espaces de stationnement seront obligatoirement regroupés en aire de stationnement dans un rayon de 50 à 100 m du périmètre de l'opération.

12.5 – Dans le secteur 1AUB, les espaces de stationnement pourront être regroupés en aire de stationnement dans un rayon de 50 à 100 m du périmètre de l'opération.

12.6 - En secteur 1AUB, 1AUBv et 1AUC, les surfaces affectées au stationnement des vélos par parcelle, lot ou appartement, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement vélo par logement, pour les logements ayant une surface de plancher ≤ à 80 m² et 2 places au-delà,
- dans le cadre d'une opération ≥ à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 2 places de stationnement vélo par tranche de 80 m² de surface de plancher créée.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base d'une aire de stationnement collectif :

Commerces :	- 3 places de stationnement vélo par tranche de 50 m ² de surface de vente,
Bureau :	- une place de stationnement vélo par tranche de 80 m ² de surface de plancher de l'activité,
Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :	- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**1 - ESPACES LIBRES**

13.1 – En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUbv : un minimum de 40% d'espace libre de toute construction dont 80% non minéralisé (en pleine terre) doit être proposé par opération d'aménagement.

13.2 – En secteur 1AUc : un minimum de 50% d'espace libre de toute construction dont 80% non minéralisé (en pleine terre) doit être proposé par opération d'aménagement.

13.3 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

13.4 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les arbres existants seront conservés au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

13.5 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisés et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2 - PLANTATIONS

13.5 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places. Les arbres de haute tige (essences choisies parmi la liste de végétaux en annexe du présent règlement) seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), répartis selon le plan de masse de l'opération.

13.6 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), pour 250 m².

Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales choisies parmi la liste de végétaux en annexe du présent règlement)

Il est précisé que les sur-largeurs arborées d'un seul tenant, le long des voies (latérales ou centrales) avec une largeur minimale de 3,50m, seront considérées comme espaces verts collectifs si elles suivent les recommandations définies dans les orientations d'aménagement.

13.7 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

13.8 – De plus, lorsque les opérations à usage d'habitation sont en limite directe avec les zones Agricoles (A) et/ou naturelles (N), une bande arborée de 3 à 5 mètres de large, libre de toute construction, doit être aménagée comme un espace tampon entre la zone construite et la zone agricole et/ou naturelle suivant les principes définis dans les orientations d'aménagement.

L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

13.9 - En secteur 1AUbv, il est exigée la plantation, sur la parcelle faisant l'objet d'un dépôt de permis de construire, de 2 arbres de haute tige ou de 4 arbustes d'une essence locale pour 30 m² de surface de plancher créée.

13.10 - Les dépôts éventuels, liés à l'utilisation du sol autorisée, doivent être masqués par un écran de végétation mixte et épaisse, composé d'essences locales.

13.11 – Dans les secteurs 1AUb et 1AUbv, l'espace libre laissé entre l'alignement et le retrait de la construction (compris entre 0 et 4m maximum) sera planté (à l'exception des accès) et entretenu par les propriétaires et devra participer à l'ordonnancement et à la perception de l'espace public de la rue.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 - Supprimé.

Annexe 1 - Nuancier de couleurs référencées consultable en Mairie

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les enduits des murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 1000	Beige vert		
RAL 1001	Beige		
RAL 1002	Jaune sable		
RAL 1003	Jaune de sécurité		
RAL 1004	Jaune or		
RAL 1005	Jaune miel		
RAL 1006	Jaune maïs		
RAL 1007	Jaune narcisse		
RAL 1011	Beige brun		X
RAL 1012	Jaune citron		
RAL 1013	Blanc perlé	X	
RAL 1014	Ivoire	X	
RAL 1015	Ivoire claire	X	
RAL 1016	Jaune soufre		
RAL 1017	Jaune safran		
RAL 1018	Jaune zinc		
RAL 1019	Beige gris		
RAL 1020	Jaune olive		
RAL 1021	Jaune colza		
RAL 1023	Jaune trafic		
RAL 1024	Jaune ocre		
RAL 1027	Jaune curry		
RAL 1028	Jaune melon		

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 1032	Jaune genêt		
RAL 1033	Jaune dahlia		
RAL 1034	Jaune pastel		
RAL 1037	Jaune soleil		
RAL 2000	Orangé jaune		
RAL 2001	Orangé rouge		X
RAL 2002	Orangé sang		X
RAL 2003	Orangé pastel		
RAL 2004	Orangé pur		
RAL 2008	Orangé rouge clair		
RAL 2009	Orangé trafic		
RAL 2010	Orangé de sécurité		
RAL 2011	Orangé profond		
RAL 2012	Orangé saumon		
RAL 3000	Rouge feu		
RAL 3001	Rouge de sécurité		
RAL 3002	Rouge carmin		
RAL 3003	Rouge rubis		X
RAL 3004	Rouge pourpre		X
RAL 3005	Rouge vin		
RAL 3007	Rouge noir		X
RAL 3009	Rouge oxyde		
RAL 3011	Rouge brun		
RAL 3012	Rouge beige		X
RAL 3013	Rouge tomate		

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 3014	Vieux rose		
RAL 3015	Rosé clair		
RAL 3016	Rouge corail		X
RAL 3017	Rosé		
RAL 3018	Rouge fraise		
RAL 3020	Rouge trafic		
RAL 3022	Rouge saumon		
RAL 3027	Rouge framboise		
RAL 3031	Rouge orientale		
RAL 4001	Lilas rouge		
RAL 4002	Violet rouge		
RAL 4003	Violet bruyère		
RAL 4004	Violet bordeaux		
RAL 4005	Lilas bleu		
RAL 4006	Pourpre trafic		
RAL 4007	Violet pourpre		
RAL 4008	Violet de sécurité		
RAL 4009	Violet pastel		
RAL 4010	Télé Magenta		
RAL 5000	Bleu violet		
RAL 5001	Bleu vert		
RAL 5002	Bleu outremer		
RAL 5003	Bleu saphir		
RAL 5004	Bleu noir		
RAL 5005	Bleu de sécurité		

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 5007	Bleu brillant		
RAL 5008	Bleu gris		
RAL 5009	Bleu azur		
RAL 5010	Bleu gentiane		
RAL 5011	Bleu acier		
RAL 5012	Bleu clair		
RAL 5013	Bleu cobalt		
RAL 5014	Bleu pigeon		
RAL 5016	Bleu ciel		
RAL 5017	Bleu trafic		
RAL 5018	Bleu turquoise		
RAL 5019	Bleu capri		
RAL 5020	Bleu océan		
RAL 5021	Bleu d'eau		
RAL 5022	Bleu nocturne		
RAL 5023	Bleu distant		
RAL 5024	Bleu pastel		
RAL 6000	Vert platine		
RAL 6001	Vert émeraude		
RAL 6002	Vert feuillage		
RAL 6003	Vert olive		
RAL 6004	Vert bleu		
RAL 6005	Vert mousse		
RAL 6006	Olive gris		
RAL 6007	Vert bouteille		

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 6008	Vert brun		
RAL 6009	Vert sapin		
RAL 6010	Vert herbe		
RAL 6011	Vert réséda		
RAL 6012	Vert noire		
RAL 6013	Vert jonc		
RAL 6014	Olive jaune		
RAL 6015	Olive noire		
RAL 6016	Vert turquoise		
RAL 6017	Vert mai		
RAL 6018	Vert jaune		
RAL 6019	Vert blanc		
RAL 6020	Vert oxyde chromique		
RAL 6021	Vert pâle		
RAL 6022	Olive brune		
RAL 6024	Vert trafic		
RAL 6025	Vert fougère		
RAL 6026	Vert opale		
RAL 6027	Vert clair		
RAL 6028	Vert pin		
RAL 6029	Vert menthe		
RAL 6032	Vert de sécurité		
RAL 6033	Turquoise menthe		
RAL 6034	Turquoise pastel		
RAL 7000	Petit-gris		X

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 7001	Gris argent		X
RAL 7002	Gris olive		
RAL 7003	Gris mousse		X
RAL 7004	Gris de sécurité		X
RAL 7005	Gris souris		X
RAL 7006	Gris beige		
RAL 7008	Gris kaki		
RAL 7009	Gris vert		
RAL 7010	Gris tente		X
RAL 7011	Gris fer		X
RAL 7012	Gris basalte		
RAL 7013	Gris brun		
RAL 7015	Gris ardoise		X
RAL 7016	Gris anthracite		
RAL 7021	Gris noir		
RAL 7022	Gris terre d'ombre		
RAL 7023	Gris béton		
RAL 7024	Gris graphite		X
RAL 7026	Gris granit		
RAL 7030	Gris pierre		
RAL 7031	Gris bleu		
RAL 7032	Gris silex	X	
RAL 7033	Gris ciment		
RAL 7034	Gris jaune		
RAL 7035	Gris clair	X	

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 7036	Gris platine		
RAL 7037	Gris poussière		
RAL 7038	Gris agate	X	
RAL 7039	Gris quartz		
RAL 7040	Gris fenêtre		
RAL 7042	Gris trafic A		
RAL 7043	Gris trafic B		
RAL 7044	Gris soie	X	
RAL 7045	Télé Gris 1		
RAL 7046	Télé Gris 2		
RAL 7047	Télé Gris 4	X	
RAL 8000	Brun vert		
RAL 8001	Brun terre de sienne		
RAL 8002	Brun de sécurité		
RAL 8003	Brun argile		X
RAL 8004	Brun cuivré		
RAL 8007	Brun fauve		
RAL 8008	Brun olive		
RAL 8011	Brun noisette		
RAL 8012	Brun rouge		X
RAL 8014	Brun sépia		
RAL 8015	Marron		X
RAL 8016	Brun acajou		
RAL 8017	Brun chocolat		
RAL 8019	Brun gris		

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 8022	Brun noir		
RAL 8023	Brun orangé		X
RAL 8024	Brun beige		
RAL 8025	Brun pâle		
RAL 8028	Brun terre		
RAL 9001	Blanc crème	X	
RAL 9002	Blanc gris	X	
RAL 9003	Blanc de sécurité		
RAL 9004	Noir de sécurité		
RAL 9005	Noir profond		
Aluminium RAL 9006	Aluminium blanc		
Aluminium RAL 9007	Aluminium gris		X
RAL 9010	Blanc pur		
RAL 9011	Noir graphite		
RAL 9016	Blanc trafic		
RAL 9017	Noir trafic		
RAL 9018	Blanc papyrus		

Les revêtements de bois pour les parements extérieurs sont autorisés dans leur teinte naturelle mais doivent se conformer au nuancier s'ils reçoivent un traitement en modifiant la couleur.