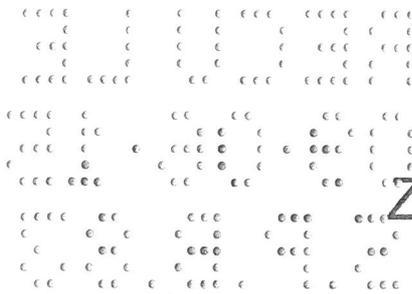


# ZONE **AUr**

## *Caractère de la zone*

« La zone « AUr » représente la délimitation d'espaces stratégiquement situés au sud du noyau villageois. Cette zone « AU » aura principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat destinées notamment à diversifier le parc de logements de la commune.

La zone AUr est intégralement soumise au risque de retrait et gonflement d'argiles.



# ZONE AUr

## **ARTICLE AUr 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées aux commerces
- Les constructions destinées à l'artisanat
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les antennes relais de radiotéléphonie.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

## **ARTICLE AUr 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUr1 dès lors que les constructions sont réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et que ladite opération respecte l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

### Prise en compte de dispositions particulières au titre de la mixité sociale :

- Au moins 20% du programme de logements issu de l'opération d'aménagement d'ensemble devront être à caractère social, à condition qu'ils représentent au moins 20% de la surface de plancher totale.

### Prise en compte des nuisances

- Les constructions à usage d'habitation édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2014 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (*cf. annexe du présent règlement*).

## **ARTICLE AUr 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3. ACCES**

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié 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 la nature et de l'intensité du trafic.

#### 4. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

### **ARTICLE AUr 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### 1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

#### 2. ASSAINISSEMENT

##### **EAUX USEES ET EAUX VANNES**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés, pluvial et canaux d'arrosage est interdite.

##### **EAUX PLUVIALES**

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

### **ARTICLE AUr 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

### **ARTICLE AUr 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de ;

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales 12 et 554.
- 2 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques

### **ARTICLE AUr 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives latérales (dans la limite d'une seule limite séparative latérale) soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne peut être inférieur à 4m. Ce recul est toutefois réduit à 2m pour les piscines.

**ARTICLE AUr 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE AUr 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AUr 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
  - Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.
- ⇒ voir en annexe : méthode de calcul

HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE AUr 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

CLOTURES AUTORISEES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 20 février 2012
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètre.
- Les murs pleins sont interdits.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

## ARTICLE AUr 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

### Normes de stationnement

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	2 places / logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
Bureaux	1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé	

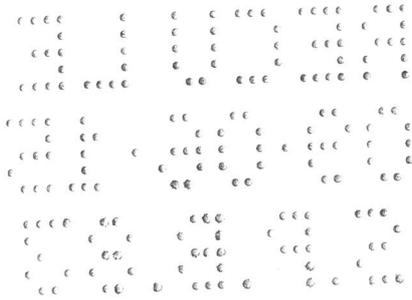
## ARTICLE AUr 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute occupation ou utilisation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines, autres) doivent être aménagées en espaces verts avec des essences variées, peu consommatrices en eau et adaptées au climat méditerranéen.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des accès, il est exigé l'utilisation de matériaux poreux.

## ARTICLE AUr 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014



## TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES **A**