

## ZONE 1AUt

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de zones à urbaniser qui recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat secondaire, de restauration et d'hôtellerie, de tourisme et de commerces. Cette zone concerne *Saint-Isidore*.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

Cette zone est concernée par le risque remontée de nappe phréatique.

## ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
  - à l'exploitation agricole,
  - à l'artisanat,
  - à l'industrie.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les installations d'élimination des déchets.

## ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions et sous réserve de la réalisation de travaux de dépollution du site et de renforcement du réseau de desserte en eau potable :

▪ Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement.

▪ Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation).
- les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m<sup>2</sup> ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 5000 m<sup>2</sup>.

Sont admises :

- a) Les constructions d'intérêt collectif ainsi que leurs extensions et installations annexes,
- b) Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- c) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.
- d) Les constructions destinées :
  - à l'habitat secondaire,
  - au commerce,
  - au bureau,
  - à l'hébergement hôtelier,
  - à un usage d'entrepôt à condition qu'il soit lié à une activité existante dans la zone,
  - aux activités sportives,
  - aux activités de loisirs,
  - aux activités de plein-air.ainsi que leurs extensions et installations annexes,
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- f) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- g) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

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

**ACCES**

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.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**VOIRIE**

DESTINATION DES VOIES	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
Voies publiques	5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50

L'ouverture d'une voie destinée à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Pour des raisons de sécurité un recul de 5 mètres, par rapport à l'alignement de la voie publique, pour l'implantation du portail, pourra être demandé.

Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

La longueur maximale des voies en impasse est limitée à 60 mètres.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

**ARTICLE 1AUt 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

**ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

**Eaux usées :**

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) 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.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

#### **Eaux pluviales :**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

#### **ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX**

Toute construction qui requiert une desserte en électricité 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. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

#### **ARTICLE 1AUt 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUt 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- 25 m par rapport à l'axe de la Route Départementale n°202 pour les constructions à usage d'habitation, 20 m par rapport à l'axe de la Route Départementale n°202 pour les autres constructions,
- 8 m par rapport à l'axe ou à 5 m au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.**

#### **ARTICLE 1AUt 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Pourront déroger aux règles suivantes à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les piscines non couvertes.

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

-Soit en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite séparative latérale à l'autre

-Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites séparatives latérales et en retrait minimum 3 mètres de l'autre limite séparative latérale

-Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait des deux limites séparatives latérales avec une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à 3 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

Les bâtiments annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> pourront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives, dans ce cas la continuité de la clôture sera assurée au droit du bâtiment, cette dernière pouvant être accompagnée de plantations arbustives.

#### **ARTICLE 1AUt 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUt 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUt 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

*La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.*

La mise en œuvre d'un vide sanitaire d'une hauteur minimale de 0,40 m entre le terrain naturel et la partie basse du bâtiment appelée aussi dalle est obligatoire pour toute nouvelle construction d'habitation.

Pour les constructions existantes, les extensions devront respecter les hauteurs de seuil de l'existant.

Pour les constructions à usage d'annexe à l'habitation, (ex : garage, abri de jardin,...), aucun vide sanitaire n'est exigé.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif ne pourra excéder 10 mètres.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres (soit R+1).

Aucun point d'une construction à usage d'annexe (ex : garage, abri de jardin) ne pourra être à plus de 4 mètres 50 de hauteur par rapport au terrain naturel.

Concernant le cas d'une construction à usage d'annexe accolée à la construction principale, (ex : garage, abri de jardin), sa hauteur pourra être supérieure à 4 mètres 50, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction principale existante.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

#### **ARTICLE 1AUt 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### **ANNEXES**

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, terrasses couvertes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

## **TOITURES**

La pente des toitures doit être entre 30% et 40%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire ou bien la réalisation d'une construction d'architecture contemporaine et/ou bioclimatique.

En cas d'extension d'une construction existante, des pentes différentes pourront être admises si elles respectent les pentes de l'existant.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,
- des annexes qui peuvent comporter une seule pente.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge (les tuiles colorées sont interdites).

## **MATERIAUX APPARENTS**

Les revêtements aspect bois sont autorisés.

Sont interdits pour un usage extérieur :

- la peinture ou les revêtements de couleur vive,
- tout matériau non revêtu d'un enduit, hormis la pierre de taille et les moellons.

## **OUVERTURES**

Le rythme des ouvertures doit respecter celui des bâtiments existants dans la zone.

## **COULEURS DES FAÇADES**

Un nuancier des couleurs (RAL) autorisées est consultable en Mairie.

## **ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES**

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

## **CLOTURES**

Les clôtures en limite séparative, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2m.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques et destinées à assurer la continuité du bâti sur la voie seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 2,00 m.
- soit par des parois à claire voie en bois massif dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 2,00 m.

Les clôtures ainsi réalisées pourront être doublées par une haie vive.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

## **EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES**

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

#### ARTICLE 1AUt 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- Pour les constructions à usage de bureaux et services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Pour les constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- Pour les constructions à usage de salle de spectacle et de réunion, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.
- 

#### ARTICLE 1AUt 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 1AUt 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.