

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle. Cette zone concerne les secteurs de Champ de La Croix Est (à l'est du bourg), de Donissan Ouest, de Martin et de Libardac Ouest.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme sous forme d'opération d'ensemble.

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 et les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Les dispositions de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas aux dispositions du présent règlement de la zone 1AU.

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.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.
- b) Les entrepôts dès lors qu'ils sont liés à une activité économique présente sur l'unité foncière concernée par le projet.
- c) Concernant les opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur.
- d) Concernant les opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble : seules les opérations portant sur une surface minimum de 1 ha ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface de la zone restante est inférieure à 1 ha.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

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 (lorsque l'accès permet la desserte de plus d'un logement, il doit être constitué d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

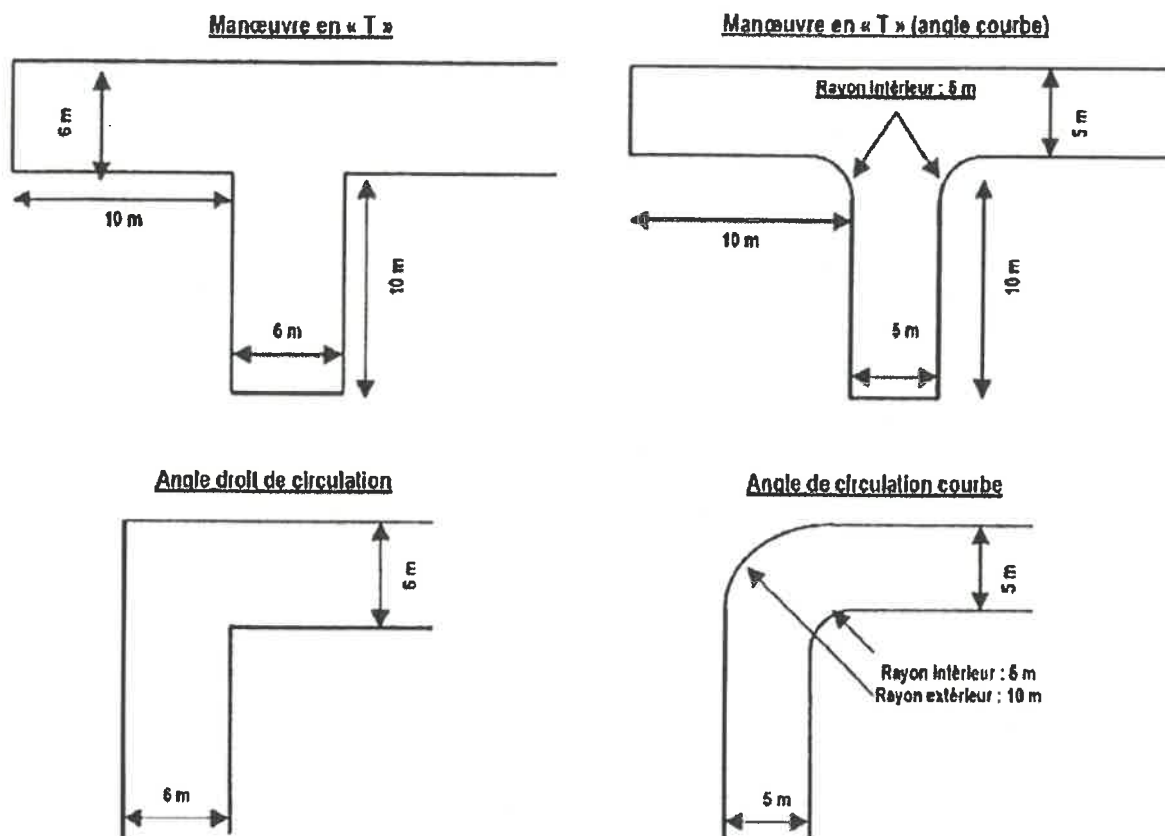
VOIRIE

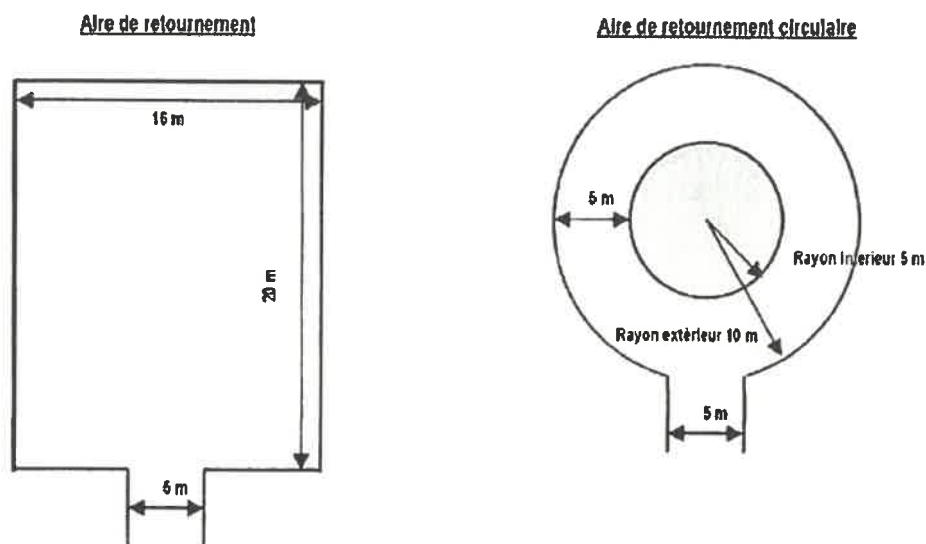
L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : la largeur minimale de chaussée est de 5 m, la largeur minimale de l'emprise est de 8 m et elle ne doit pas dépasser 50 m de long.

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par une aire de manœuvre dont les dimensions minimales sont :





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 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle 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 :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) 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.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil¹¹.

¹¹ « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de **3 litres par seconde et par hectare de terrain**.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée compris dans **une bande de 0 à 7 mètres** par rapport à l'alignement des voies communales et des routes départementales en partie agglomérée.

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.,
- dans le cas d'annexes,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les dispositions de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas aux dispositions du présent article.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, **en ordres semi-continu ou discontinu**.

En ordre discontinu, la distance décomptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur absolue H de la construction avec un minimum de 3 mètres ($d \geq H/2 \geq 3$ mètres).

Par ailleurs, les constructions nouvelles doivent être **implantées à 6 mètres** minimum par rapport à l'axe des fossés.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments annexes de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres.
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les dispositions de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas aux dispositions du présent article.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

Aucun point d'une construction à usage d'annexe et d'entrepôt ne pourra être à plus de **3 mètres 50 de hauteur par rapport au terrain naturel** et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des **constructions à usage d'intérêt collectif** ne pourra excéder **9 mètres (R+2)**.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **R+1**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à :

- la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont souhaitables.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

REGLES

1. Construction neuve :

Toute construction maçonnerie doit être enduite à l'exception des constructions en pierre de taille.

Adaptation au sol

L'orientation des maisons et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La construction sera orientée suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faîtage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.

Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la maison soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel.

Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite. Les parties d'habitation ou garages enterrés sont proscrits.

Parements extérieurs

Les tons autorisés sont les suivants : ton pierre, pierre de Gironde, ivoire, blanc cassé et gris clair.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes devront être maintenus et restaurés.

Façade

Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture et sont proscrits pour la façade principale.

Menuiseries

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

Toitures

Les couvertures auront une pente inférieure à 35%. Sur une même construction, les pentes de toit seront identiques. Les débords de toit seront conséquents (inférieurs ou égaux à 50 cm).

Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés mais inaccessibles.

Les constructions peuvent comporter plusieurs pentes. Les rives non droites et discontinues sont à proscrire.

Au-delà de 10 m² de d'emprise au sol, un bâtiment ne peut comporter une toiture à une seule pente.

La restauration à l'identique des toitures est autorisée.

A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.

Le matériau de couverture sera soit de type tuile canal ou canal océane ou romane canal ou bien mécanique dite de Marseille. Le voligeage sera non jointif sur chevron.

Le lambrissage est proscrit.

Les supports en fibrociment de teinte tuile (et non gris) sont tolérés, si ces supports sont recouverts de tuiles type canal. Ils ne devront être en aucun cas apparents.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accolle sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments à énergie positive¹⁴ et aux bâtiments autonomes.

¹² Bâtiments à énergie positive¹² (parfois abrégé en « **BEPOS** ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de **bâtiment autonome**.

¹³ Bâtiments à énergie positive¹³ (parfois abrégé en « **BEPOS** ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de **bâtiment autonome**.

¹⁴ Bâtiments à énergie positive¹⁴ (parfois abrégé en « **BEPOS** ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de **bâtiment autonome**.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 1,80 mètres.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.

Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ce mur devra présenter la même teinte que la construction principale.

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

2. Travaux concernant un agrandissement / une extension :

Les extensions situées en façade principale sont proscrites.

La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la maison d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).

Le matériau de couverture sera aussi le même.

3. Travaux concernant le changement de destination d'un bâtiment existant :

Il s'agit de :

- Garder la forme des bâtiments ; ne pas changer le plan, le volume doit rester inchangé.
- Dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, proscrire la construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire...).

L'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé, bardage existant à conserver...

Dans le cas de percement ou d'agrandissement de nouvelles ouvertures, il est nécessaire de rechercher l'équilibre des masses de la façade.

Les ouvertures devront être dessinées pour s'intégrer harmonieusement au bâtiment. Dans le cas de bâtiment en bardage bois, les volets doivent s'intégrer parfaitement en reprenant la trame du bardage.

Toutefois il est possible de déroger aux règles relatives aux toitures et aux règles relatives à la couleur des toitures et des parements extérieurs pour les projets architecturaux innovants.

ARTICLE 1AU 12 – 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 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher de logement créée,
- **pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **pour les constructions à usage d'entrepôt** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de l'emprise au sol du projet sans dépasser 75% (les surfaces réservées à l'autopartage, et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques hybrides rechargeables, sont déduites de l'emprise au sol des stationnements. En outre, les places de stationnement non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface).
- **pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

Par ailleurs, les surfaces affectées au stationnement des vélos par parcelle, lot ou appartement, doivent être les suivantes :

- **pour les constructions à usage d'habitation dans des opérations groupées de plus de 5 logements** : 1 place de stationnement vélo par logement créé, pour les logements ayant une surface de plancher ≤ à 80 m² et 2 places au-delà,

5- Règlement : pièce écrite

- dans le cadre d'une opération $\geq$ à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 2 places de stationnementvélo par tranche de 80 m² de surface de plancher créée,
- **pour les constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base d'une aire de stationnement collectif :**

Commerce :	- 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.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi qu'un local de stationnement sécurisé pour les vélos.

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 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les essences utilisées seront locales.

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration.

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

Les espaces libres communs (hors voirie) des opérations de plus de deux constructions devront représentés au moins 15% 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.

Section 3 – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.