

## ZONES A URBANISER (AU)

### *RAPPELS: EXTRAITS DU RAPPORT DE PRÉSENTATION (à titre informatif)*

**ZONE AU:** Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

## ZONES A URBANISER (AU)

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article <b>1AU<sub>E</sub></b> - I.1	<b>DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</b>	<b>P 28</b>
Article <b>1AU<sub>E</sub></b> - I.2	<b>INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS</b>	<b>P 28</b>
I.2.1	OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES	<b>P 28</b>
I.2.2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES	<b>P 29</b>
Article <b>1AU<sub>E</sub></b> - I.3	<b>MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE</b>	<b>P 29</b>

### SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article <b>1AU<sub>E</sub></b> - II.1	<b>VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>P 30</b>
II.1.1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES OU PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES	<b>P 31</b>
II.1.2	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	<b>P 32</b>
II.1.3	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	<b>P 32</b>
II.1.4	EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE POUR L'EXTENSION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX EXISTANTS (à la date d'approbation du PLU)	<b>P 32</b>
II.1.5	EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE POUR LA CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX	<b>P 32</b>
II.1.6	EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE POUR LES BÂTIMENTS ANNEXES	<b>P 32</b>
II.1.7	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	<b>P 33</b>
II.1.8	HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE	<b>P 33</b>
Article <b>1AU<sub>E</sub></b> - II.2	<b>QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b>	<b>P 34</b>
II.2.1	CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES VOLUMETRIES/ MATERIAUX	<b>P 35</b>
II.2.2	CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES	<b>P 36</b>
II.2.3	CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES OUVERTURES/ FACADES	<b>P 36</b>
II.2.4	CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES	<b>P 36</b>
II.2.5	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	<b>P 36</b>

<b>Article 1AUE - II.3</b>	<b>TRAITEMENTS ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>P 36</b>
II.3.1	TRAITEMENTS DES ESPACES NON BÂTIS AU SOL	<b>P 36</b>
II.3.2	OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES	<b>P 36</b>
<b>Article 1AUE - II.4</b>	<b>OBLIGATIONS EN TERME D'AIRES DE STATIONNEMENT</b>	<b>P 36</b>

### SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

<b>Article 1AUE -III.1</b>	<b>CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES</b>	<b>P 38</b>
III.1.1	CONDITIONS D'ACCES	<b>P 38</b>
<b>Article 1AUE - III.2</b>	<b>CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b>	<b>P 38</b>
III.2.1	CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS	<b>P 39</b>

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

<b>Article</b> <b>1AUE - I.1</b>	<b><u>DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</u></b>
-------------------------------------	---

#### ZONE 1AUE :

- Cette zone est destinée aux constructions liées à l'habitat, mais n'interdit pas les commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités compatibles avec l'habitat.
- 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. Pour Carolles, les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

<b>Article</b> <b>1AUE - I.2</b>	<b><u>INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS</u></b>
-------------------------------------	---

<b>1AUE - I.2.1</b>	<b><u>OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES</u></b>
---------------------	--

#### RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUE :

- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La construction d'éoliennes d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m et d'antennes sur pylône.
- L'ouverture de carrières et de mines.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un ouvrage public (voiries et réseaux divers, bassins tampons, noues ...), à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.
- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

**1AUE - I.2.2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES****RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUE sont admis:**

- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, ...).
- Les annexes sous réserve qu'il n'y en ait pas plus de deux au total sur le terrain (abris de jardin y compris).
- La reconstruction des bâtiments après sinistres à condition que la reconstruction soit similaire au volume existant avant sinistre.

**EN COMPLÉMENT DES RÈGLES GÉNÉRALES , SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :**

- L'aménagement des zones **1AUE** devra tenir compte des principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (schémas à respecter dans l'esprit) et des dispositions particulières qui s'y rattachent. Sauf dispositions spécifiques mentionnées au document des orientations d'aménagement et de programmation, l'urbanisation des zones 1AUE :
  - devra privilégier les opérations d'ensemble type permis d'aménager ou permis de construire groupés, afin d'éviter la construction d'une seule construction par zone.
  - les constructions sont autorisées à condition d'être intégrées dans une réflexion d'ensemble qui reprend les principes énoncés au document des orientations d'aménagement et de programmation.
  - L'urbanisation de la zone pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie et de reprendre les principes énoncés au document des orientations d'aménagement et de programmation.

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUE :**

La reconstruction des bâtiments après sinistres est autorisée à condition que la reconstruction soit similaire au volume existant avant sinistre.

**Article****1AUE - I.3****MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE****RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUE :****Mixité des destinations et sous-destinations:**

- Le règlement n'interdit pas la mixité des destinations au sein d'une même construction ou d'une unité foncière. Toutefois il n'y a pas de règles dissociées entre la destination principale et les sous-destinations au sein d'une même construction ou d'une unité foncière.

**Majoration du volume constructible:**

- Non réglementé

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article <b>1AUE - II.1</b>	<b>VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS</b>
-------------------------------	--

Objectifs à atteindre pour obtenir un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère :

### Assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement :

- La conception, la volumétrie des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies (publiques ou privées) doivent être établis en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel le projet s'inscrit.
- Garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et paysager tout en tenant compte des constructions existantes.

### Favoriser l'insertion dans le contexte urbain :

- Contribuer à une harmonie d'ensemble, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés selon un retrait spécifique dont il convient de conserver l'alignement.
- Préserver la cohérence de l'implantation des constructions existantes.

### Ne pas engendrer de conflits d'usages routiers:

- L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Accorder les couleurs et l'aspects des matériaux, avec ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

L'Outil de vérification et les précisions seront indiqués par le pétitionnaire dans la notice descriptive du projet et dans le volet paysager déposé lors de la demande de permis de construire. L'alignement de la construction ou le retrait par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques devront alors être justifiés par le pétitionnaire dans la notice et sur le plan de masse au regard du contexte général dans lequel s'inscrit son projet de construction.

**Les résultats sont attendus pour l'ensemble des zones 1AUE par application des dispositions présentées dans les articles suivants.**

**1AUE - II.1.1****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES OU PRIVÉES)****ET EMPRISES PUBLIQUES AUX VOIES****RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUE**

- Lorsqu'il existe un alignement spécifique du bâti par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques, les constructions nouvelles devront s'implanter (en totalité ou pour partie) :
  - soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques;
  - soit dans le même alignement que les constructions contiguës ou situées sur les parcelles voisines édifiées selon un retrait spécifique dont il convient de conserver l'ordonnancement (alignement spécifique);
  - soit en retrait de l'alignement sous réserve de réaliser une clôture à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées...).
  - Dans le cas d'un alignement obligatoire indiqué sur les documents graphiques, les constructions devront dans tous les cas s'y conformer.
- Lorsqu'il n'existe pas d'alignement spécifique du bâti par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques, les constructions nouvelles devront s'implanter (en totalité ou pour partie) :
  - soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques;
  - soit en retrait sous réserve de s'effectuer de préférence en dehors de la trame paysagère et de tenir compte des dispositions énoncées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Lorsqu'il n'existe pas de trame paysagère, un retrait minimum ou maximum des constructions par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques pourra être imposé lorsqu'il s'agit de respecter les objectifs à atteindre.

**DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:**

- En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction (bâtiment principal ou annexe) ou rangée de constructions, les règles mentionnées ci-dessus ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.
- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante (à la date d'approbation du PLU), elle pourra s'effectuer dans le prolongement du bâtiment initial en conservant le même recul par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- Les règles d'implantations ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectifs et les bâtiments publics: même s'ils sont situés à l'intérieur de la trame paysagère.

📌 Schémas présentés à titre d'illustration pour exprimer le principe d'un **alignement (ou un retrait) spécifique du bâti par rapport aux voies** (notion d'**ordonnancement de fait**).

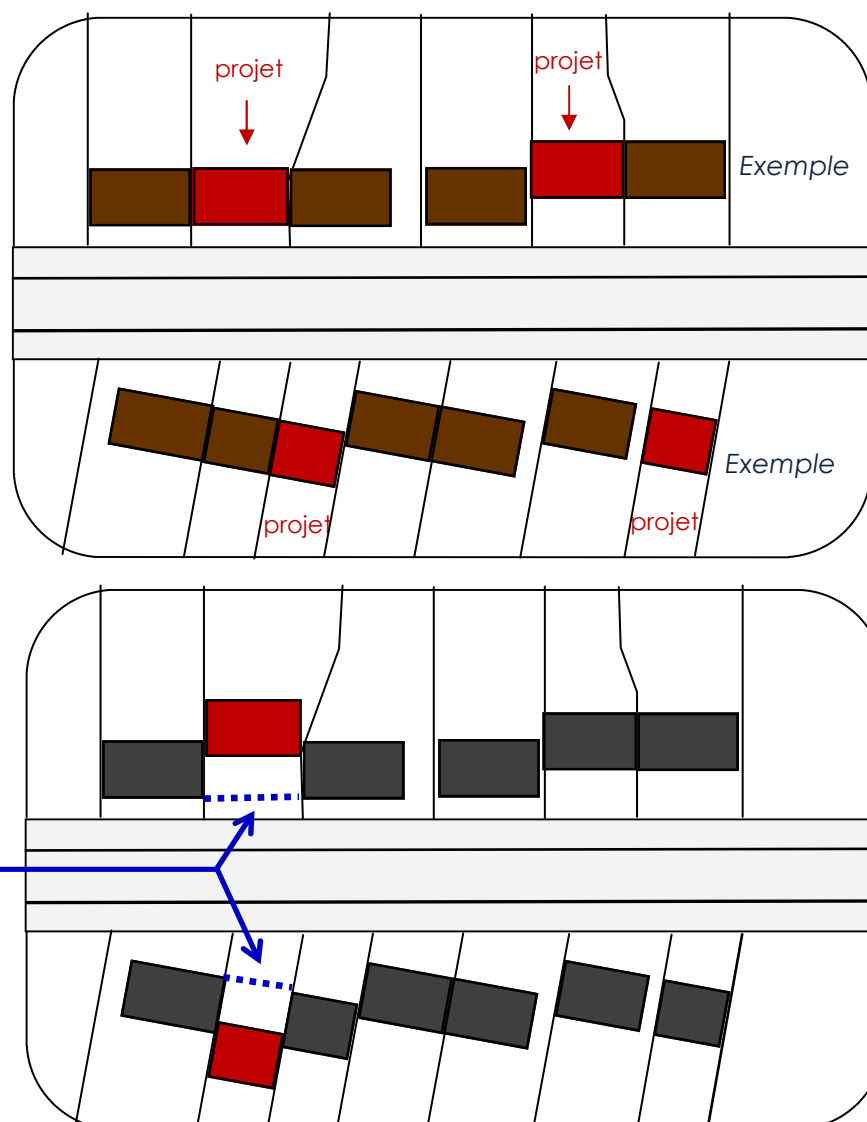
La notion d'ordonnancement de fait n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le schéma illustre deux cas de figure (exemples non exhaustifs) qui montrent que la règle favorise le maintien du paysage bâti de la rue existante sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

Ci-contre, les constructions neuves (projet) sont implantées en retrait de l'alignement spécifique, aussi pour assurer la continuité entre les volumes construits :

Une clôture est réalisée dans l'alignement spécifique, son aspect est harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, ...).

La clôture reprend l'alignement spécifique, pour assurer la continuité entre les volumes construits.



**1AUE - II.1.2****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUE**

- Lorsqu'il s'agit de conserver un alignement spécifique du bâti sur rue, l'implantation de la construction sur deux limites séparatives latérales pourra être imposée.
- Lorsqu'il n'existe pas d'alignement spécifique du bâti sur rue, les constructions nouvelles devront s'implanter (en totalité ou pour partie) :
  - soit en limite (s) séparative (s)
  - soit en retrait de la (ou des) limite(s) séparatives (s), avec un recul minimum de 1,90 m s'il s'agit d'un bâtiment principal.
- Dans tous les cas, un retrait minimum ou maximum des constructions par rapport aux limites séparatives pourra être imposé lorsqu'il s'agit d'assurer le respect des objectifs à atteindre.

**DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:**

- Les règles d'implantations ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments d'intérêt collectifs et les bâtiments publics: même s'ils sont situés à l'intérieur de la trame paysagère.

**1AUE - II.1.3****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**  
**SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ****RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUE :**

- Il n'existe pas de règle concernant l'implantation d'un bâtiment principal vis-à-vis d'un autre bâtiment principal.
- Les bâtiments « annexes » devront se positionner à 1.00 m minimum du bâtiment principal d'habitation existant à la date d'approbation du PLU.

**N - II.1.4****EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE POUR L'EXTENSION**  
**DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX EXISTANTS\*** (\*à la date d'approbation du PLU)**NÉANT****1AUE - II.1.5****EMPRISE AU SOL MAXIMALE POUR LES BÂTIMENTS PRINCIPAUX****RÈGLES GÉNÉRALES**

- L'emprise au sol maximale pour les bâtiments principaux n'est pas réglementée

**DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:**

- Pour les équipements et bâtiments d'intérêts collectifs et les bâtiments publics: l'emprise au sol n'est pas limitée.

**1AUE - II.1.6****EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE POUR LES BÂTIMENTS ANNEXES****RÈGLES GÉNÉRALES**

- L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions annexes (et de leurs éventuelles extensions) ne devra pas dépasser au total 40 m<sup>2</sup> (surface incluse de l'abri de jardin). Dans tous les cas, les abris de jardin ne devront pas dépasser 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Pour rappel: le nombre d'annexes est limité à deux au total sur le terrain (abris de jardin y compris)

**DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:**

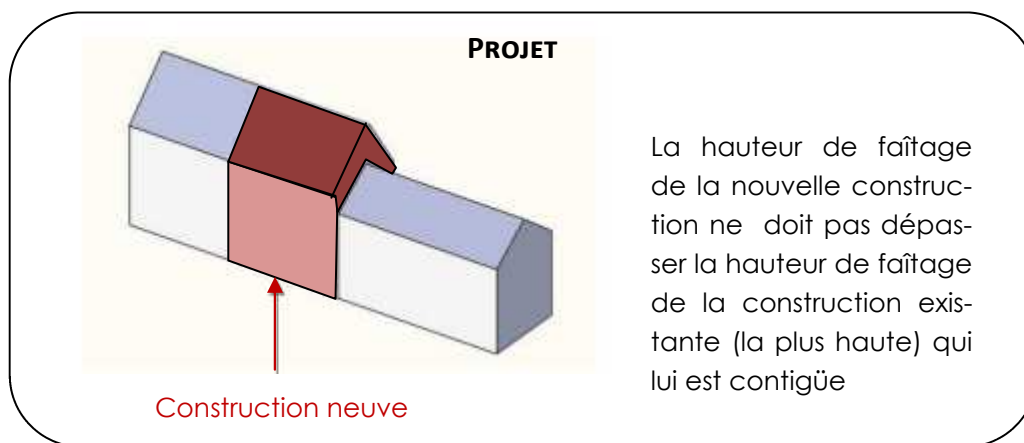
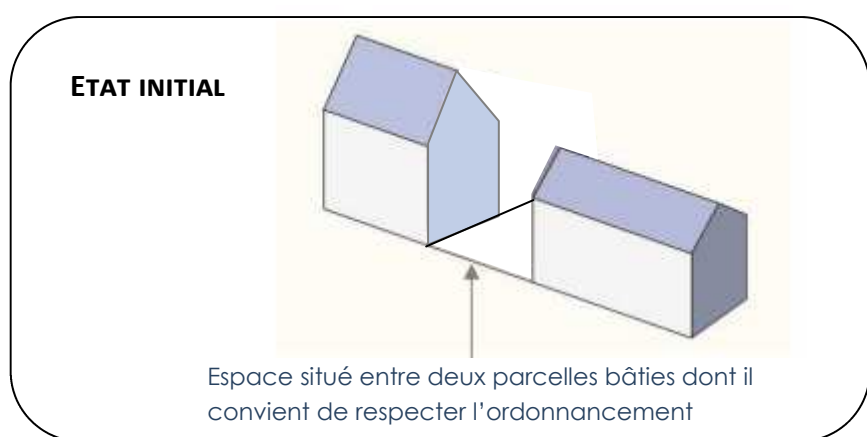
- Pour les équipements et bâtiments d'intérêts collectifs et les bâtiments publics: l'emprise au sol n'est pas limitée.



**1AUE - II.1.7****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUE :**

- La hauteur maximale est mesurée au point le plus haut de la construction (hors cheminées) à partir du terrain naturel avant travaux. Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fi l d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.
- Pour assurer une meilleure intégration urbaine lorsqu'il existe un alignement spécifique du bâti sur rue et que la construction nouvelle s'implante en contiguïté d'une construction dont il convient de respecter l'ordonnancement: la hauteur de faîtage de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur de faîtage de la construction existante (la plus haute) qui lui est contigüe, afin de contribuer à une harmonie d'ensemble.

🕒 Schémas présentés à titre d'illustration pour exprimer le principe de la gestion des hauteur par rapport à une construction contigüe existante

**1AUE - II.1.8****HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE****EN COMPLÉMENT DES RÈGLES GÉNÉRALES POUR LES BÂTIMENTS PRINCIPAUX**

- Lorsqu'il n'existe pas d'alignement spécifique du bâti sur rue: la hauteur maximale autorisée est de : 12 m au faîtage, 7 m à l'égout du toit ou acrotère.

**EN COMPLÉMENT DES RÈGLES GÉNÉRALES POUR LES BÂTIMENTS ANNEXES**

- La hauteur maximale de l'annexe est limitée:
  - soit à **5,00m** au faîtage
  - soit à **3,50 m** à l'acrotère ou à l'égout du toit

**DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:**

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments d'intérêts collectifs et les bâtiments publics: même s'ils sont situés à l'intérieur de la trame paysagère.

<b>Article</b> <b>1AUE - II.2</b>	<b>QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>
--------------------------------------	---

#### OBJECTIFS

Objectifs à atteindre concernant l'aspect et la volumétrie et des constructions pour obtenir une qualité architecturale, environnementale et paysagère :

#### **Assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement :**

- L'aspect général du projet devra permettre une bonne intégration dans l'environnement, les clôtures devront contribuer à cet ensemble.
- Garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et paysager tout en tenant compte des caractéristiques architecturales des constructions existantes en fonction de la particularité de chacune des zones.

#### **Favoriser l'insertion dans le contexte urbain :**

- Contribuer à une harmonie d'ensemble, notamment lorsqu'il s'agit de conserver l'**ordonnement** de fait, des constructions contiguës.
- Rechercher une qualité architecturale qui visera aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

#### **Ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou à l'intérêt des lieux avoisinants :**

- L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Accorder les couleurs et l'aspects des matériaux , avec ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

L'Outil de vérification et les précisions seront indiqués par le pétitionnaire dans la notice descriptive du projet et dans le volet paysager déposé lors de la demande de permis de construire. Le pétitionnaire devra décrire son projet et exprimer au travers de son insertion graphique, une volonté architecturale et une bonne intégration dans l'environnement au regard du contexte général dans lequel s'inscrit son projet de construction.

**Les résultats sont attendus pour l'ensemble des zones 1AUE par application des dispositions présentées dans les articles suivants.**

**1AUE - II.2.1****CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES VOLUMETRIES/ MATERIAUX****RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUE**

Les **volumétries** des futures constructions

- Elles devront de préférence faire référence à l'architecture locale et s'apparenter aux volumétries des bâtiments à l'architecture traditionnelle ou des bâtiments à l'architecture Balnéaire, selon l'architecture présente sur le site dans lequel s'inscrit le projet.
- Dans un souci d'homogénéité, les volumétries présentes dans un même ensemble de constructions mitoyennes devront s'accorder les unes aux autres notamment concernant le type de toiture choisie. Cette disposition s'applique également entre l'annexe et la construction principale notamment concernant le type de toiture choisie
- Les projets contemporains ne faisant pas référence à l'architecture locale devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les **matériaux de façade**

- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ..., doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet, de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments à l'architecture traditionnelle ou dans les bâtiments à l'architecture balnéaire situés à proximité (pierre de pays, brique, bois, ardoise, tuile...) de manière à s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Les matériaux non présents dans l'architecture traditionnelle ou balnéaire pourront être autorisés à condition de justifier qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant. Les matériaux d'imitation sont interdits.
- Pour les projets contemporains ne faisant pas référence à l'architecture locale, les matériaux non présents dans l'architecture traditionnelle ou balnéaire sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- Les couleurs et aspects des matériaux pour les bâtiments principaux et annexes s'accorderont entre eux et avec les autres bâtiments présents sur le site (couleurs des matériaux locaux). Les annexes et abris de jardin devront pouvoir présenter des matériaux inspirés du

Les **matériaux de couverture**

- Les matériaux autorisés pour les toitures qui présente un faîtage sont l'ardoise ou un matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile n'est autorisée que si elle est présente dans l'environnement proche. L'utilisation de matériaux d'un autre aspect (zinc, tuile ou bac acier ...) que l'ardoise est autorisée pour les toitures à faibles pentes.
- D'autres matériaux peuvent être autorisés pour les projets contemporains sous réserve de justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante. Les matériaux de type bitumeux seront refusés.

**1AUE - II.2.2****CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES****RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUE**

- La pose de matériaux spécifiques (panneaux solaires, photovoltaïques, ...) permettant la mise en œuvre de systèmes à énergies renouvelables est autorisée en toiture à condition que le projet ne soit pas en contradiction avec les autres règles concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures des constructions et qu'ils s'intègrent parfaitement à la construction ou dans le site dans lequel elle s'inscrit. Les panneaux solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture.

**EN COMPLÉMENT DES RÈGLES GÉNÉRALES, POUR LES ZONES:**

**1AUE**

- Les **toitures à pentes et les toitures terrasses** sont autorisées sur les **corps principaux des bâtiments**
- Les **projet de toiture contemporaine** sont autorisés sous réserve de **justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.**

**DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:**

Les règles ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments d'intérêts collectifs et les bâtiments publics

**1AUE - II.2.3****CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES OUVERTURES/ FACADES****RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUE**

Les **Ouvertures / Façade** des futures constructions

- **Pour les constructions neuves une vigilance particulière sera apportée sur l'ordonnement des ouvertures en façades** : veiller à conserver une composition symétrique ou asymétrique mais dans tous les cas proportionnée.

**DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:**

Les règles ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments d'intérêt collectifs et les bâtiments publics

**1AUE - II.2.4****CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES****RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUE**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf lorsqu'il s'agit d'assurer la continuité entre les volume construits dans le cas d'un retrait de la construction par rapport à un alignement spécifique.
- Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir au mieux et à entretenir.
- Pour l'ensemble des clôtures, l'emploi de plaques préfabriquées (béton) est interdit ainsi que les haies de conifères.

**CLÔTURE EN FAÇADE SUR RUE:**

- Si elles sont envisagées, les clôtures seront :
  - soit exclusivement végétales et composées d'essences locales, leur hauteur sera limitée à 1,80 m,
  - soit constituées d'un grillage et de poteaux, accompagnés d'une haie vive composée d'essences locales, leur hauteur sera limitée à 1,80 m (*haie côté rue - grillage côté propriété privée*).

**CLÔTURE EN LIMITE SEPARATIVES:**

- Si elles sont envisagées, les clôtures seront :
  - soit minérales et surmontées d'un grillage, d'une grille ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,80 m.
  - soit en bois ou d'aspect similaire (matériau composite...) , dans tous les cas la teinte sera neutre et non vive. Leur hauteur sera limitée à 1,80 m.
  - soit exclusivement végétales et composées d'essences locales, leur hauteur sera limitée à 1,80 m.
  - soit constituées d'un grillage et de poteaux, accompagnés d'une haie vive composée d'essences locales, leur hauteur sera limitée à 1,80 m.
- Les clôtures minérales ou en bois pourront être accompagnées ou non d'une haie vive composée d'essences locales ne dépassant pas 1,80 m.

**DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:**

- Les règles ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments d'intérêts collectifs et les bâtiments publics.

**1AUE - II.2.5****OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE****RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUE**

- L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel .

<b>Article</b> <b>1AUE - II.3</b>	<b>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b>
--------------------------------------	--

<b>1AUE - II.3.1</b>	<b><u>TRAITEMENTS DES ESPACES NON BÂTIS AU SOL</u></b>
----------------------	--

### RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES **1AUE**

- **Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-23** du Code de l'Urbanisme devront être protégés :
  - les occupations et utilisations des sols, travaux ainsi que les coupes, abattages ne devront pas compromettre l'existence et la pérennité de la haie ou talus concerné. Si tel était le cas, ces éléments devront être remplacés ou reconstitués par des éléments équivalents (arbres, arbustes ou talus), assurant à terme la même fonction.
  - Les travaux\* ayant pour effet de détruire partiellement ou totalement les haies et talus représentés sur le document graphique du PLU sont soumis à l'autorisation préalable du maire. Celui-ci peut la refuser, ou exiger que la destruction soit compensée par la reconstitution de talus et la replantation de haies constituées d'espèces locales pour restituer ou améliorer la fonction initiale . (\* Sont considérés comme travaux soumis à demande préalable : tout arasement de talus, arrachage de haies, coupe à blanc ne permettant pas la reprise des souches.)

<b>1AUE - II.3.2</b>	<b><u>OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES</u></b>
----------------------	--

### RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES **1AUE**

- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des dépôts et autres installations. Les végétaux devront être adaptés à l'environnement. Les aires de stationnements pourront être arborées.
- L'implantation de constructions (ou d'autres installations, telles qu'elles sont autorisées dans la présente zone) ne doit être accompagné ni d'un arrachage, ni d'un abattage systématique des arbres existants sur le terrain d'accueil (qu'ils constituent des massifs boisés ou des talus).
- Les surfaces libres:
  - A la parcelle: les espaces libres de toute construction devront être aménagés en surface non imperméabilisée pour au moins 30 % dont 20% traités en espaces verts plantés, intégrés au projet et adapté à l'environnement.
  - Lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble, le pourcentage pourra être défini sur la globalité du projet.

<b>Article</b> <b>1AUE - II.4</b>	<b>OBLIGATIONS EN TERME D'AIRES DE STATIONNEMENT</b>
--------------------------------------	--

### RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES **1AUE**

- Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées.
- Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.
- La mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement pour les véhicules motorisés est autorisée lorsque les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations.

#### DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

- Il n'est pas imposé de réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
  - De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
  - Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

## SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article

**1AUE – III.1**

### CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUE

- Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.
- L'urbanisation de la zone pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie et de reprendre les principes énoncés au document des orientations d'aménagement et de programmation.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les allées uniquement piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 1,50 m minimum.

**1AUE -III.1.1**

#### CONDITIONS D'ACCES

#### RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUE

- Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Aucune construction ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques et la servitude de passage le long du littoral.

Article

**1AUE - III.2**

### CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUE

- Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.

##### Réseau public d'eau :

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

##### Condition de desserte par les réseaux d'énergie (électricité, gaz, éclairage public, fluides divers):

- L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque le réseau primaire est projeté.

##### Condition de desserte pour les réseaux de communication numérique:

- L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque le réseau primaire est projeté.

##### Condition de desserte par les réseaux d'assainissement - eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

**1AUE - III.2.1****CONDITION POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS****RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUE**

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la limitation de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- Il sera préféré en priorité des méthodes alternatives par infiltration (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration ...) au rejet systématique dans les réseaux d'assainissement existants.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être récupérées sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé...).
- Il devra être imposé d'évacuer les eaux de pluie par infiltration si les capacités d'absorption du sol le permettent, ou, dans le cas inverse, qu'il soit prévu l'obligation, pour les opérations d'aménagement, de réaliser des mesures compensatoires au ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées de cette opération, avec l'objectif de ne pas rejeter dans les cours d'eau un débit supérieur à celui généré avant l'urbanisation.
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit