



---

## **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

---

### **Pièce n°3.1**

## **Règlement**

---

***sdp.conseils***

Décembre 2017

PLU approuvé par DCM en date du 11 juillet 2016  
Révision générale du PLU prescrite par DCM en date du 11 juillet 2016  
Projet de PLU arrêté par DCM en date du 19 décembre 2017  
PLU approuvé par DCM en date du ...

## Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

# ZONE 1AU

Zone à urbaniser dont les voies publiques et les réseaux à proximité sont en capacité suffisante

### Caractère et vocation de la zone 1AU

La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Elle est destinée à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel, ainsi qu'aux équipements publics.

La zone 1AU comprend cinq secteurs :

- 1AUa qui correspond au secteur des Figueirasses, subdivisé en 3 sous-secteurs :
  - o 1AUa1 et 1AUa2 aménageables ;
  - o 1AUan non aménageables ;
- 1AUb qui correspond au secteur des Michelons ;
- 1AUC qui correspond au secteur de Madeleine Bonnaud ;
- 1AUD qui correspond au secteur des Faurys, subdivisé en 3 sous-secteurs :
  - o 1AUD1 et 1AUD2 aménageables ;
  - o 1AUDn non aménageables ;
- 1AUe subdivisé en 2 sous-secteurs :
  - o 1AUe1 qui correspond au secteur du Barry,
  - o 1AUe2 qui correspond à un secteur d'activités.

### Dispositions particulières

La zone 1AU est concernée par les dispositions décrites à l'article 16 des dispositions générales, au titre de l'article L.151-15 relatif à la mixité sociale.

La zone 1AU est concernée par des secteurs délimités au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme relatifs à la préservation d'ordre patrimonial, paysager ou écologique :

#### 13. Crête des Faurys

Les secteurs de la zone 1AU sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets permis par le présent règlement devront être compatibles.

La zone 1AU est concernée par un risque incendie de forêt. Il conviendra de se reporter aux documents graphiques du PLU et à l'article 13 des dispositions générales.

### 1AU - Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdits :

Les constructions destinées à l'industrie

Les dépôts de véhicules

Le stationnement des caravanes

Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs

Les carrières

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou l'exploitation forestière

Les constructions destinées au gardiennage ou à l'élevage d'animaux

Les constructions et installations correspondant à la sous-destination "autres équipements recevant du public" telle que définie à l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme et précisée par l'arrêté du 10 novembre 2016 "définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu".

Dans le secteur 1AUe1 :

Pour les nouvelles constructions, les espaces libres doivent être perméables et représenter au minimum 70% du terrain, sans pouvoir être inférieurs à 1 000 m<sup>2</sup>.

Dans l'ensemble paysager et écologique signalé au titre de la préservation d'ordre patrimonial, paysager ou écologique (L.151-19 et L.151-23) : 13 (Crête des Faurys) :

Les arbres doivent être préservés.

Seules sont autorisées les mesures de gestion visant à leur pérennité (taille d'entretien, dégagement des pieds de toute surface imperméable, anticipation et renouvellement des sujets malades)

Les projets doivent prévoir une végétalisation permettant d'intégrer les constructions et de maintenir la continuité paysagère.

### **1AU - Article 13. La surface constructible**

---

Non réglementé.

### **1AU - Article 14. Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de chaleur, s'il existe.

Les constructions doivent être implantées de manière à :

- Minimiser les masques liés à la végétation sur le bâti ;
- Favoriser une orientation sud des bâtis.

### **1AU - Article 15. Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Toute nouvelle construction ou installation (hors annexes) doit être raccordée au réseau de câbles optiques lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.