



### **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)**





## CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

<b>AU</b>	<p><b>RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION :</b> <b>CARACTERE DE LA ZONE AU :</b></p> <p>La zone AU correspond aux espaces destinés à venir conforter le développement de la commune par l'accueil de nouvelles populations. Elle sera ouverte à l'urbanisation 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.</p> <p>Cette zone est destinée à des constructions à usage d'habitation, de commerces et de services. Sont également autorisés les équipements collectifs et les activités artisanales et de services dont l'installation ne porte pas atteinte au caractère résidentiel de la zone.</p> <p><b>Elle comprend trois secteurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ <b>Un secteur AU1 :</b> ce secteur sera urbanisé, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il vient conforter un développement des bourgs de Baraqueville et de Carcenac sur des secteurs à enjeux forts à l'intérieur desquels la collectivité entend impulser une politique de lotissements avec une densité marquée d'environ 8 à 10 habitations à l'hectare.</li> <li>➤ <b>Un secteur AU2 :</b> conformément au schéma de principe d'aménagement de la zone de Carcenac figurant dans les orientations d'aménagement particulières du présent PLU, ce secteur concerne des espaces destinés à être urbanisés au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Ce secteur doit permettre la création de quartiers peu denses, entre 5 et 7 habitations à l'hectare, mais néanmoins organisés.</li> <li>➤ <b>un secteur AU3</b> qui correspond à une réserve foncière destinée à assurer le développement de la commune à long terme. L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification, une révision simplifiée ou une révision générale du P.L.U. Ce secteur permet d'affirmer la volonté de la commune de voir à moyen et à long terme, la mise en place d'un développement organisé en particulier sur le secteur de la Baraque du Puech.</li></ul>
-----------	--

---

**SECTION 1**  
**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

**ARTICLE AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

---

- Les constructions à usage industriel, ainsi que toutes les activités économiques incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les terrains de camping ou de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les villages de vacances et le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts couverts ou non (dépôts de matériaux, décharge...)
- Les installations et travaux divers de type :
  - parc d'attractions, stand de tir, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
  - dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles
  - affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée
- Les installations classées
- L'ouverture de mines ou de carrières
- Les pylônes de radiotéléphonie mobile
- Toutes installations de parcs éoliens ou d'éoliennes domestiques

**En secteur AU1** : sont également interdites toutes constructions et installations à usage d'habitation individuel, de bureaux, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'artisanat et annexes non intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble.

**En secteur AU3** : toute construction et installation sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 2.



## **ARTICLE AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**En secteur AU1 et AU2, sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions à condition qu'elles soient compatibles avec les « Orientations d'Aménagement Particulières » du présent PLU, pour les secteurs concernés : AU1 du secteur du Puech et AU2 du secteur de Carcenac.
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat sont autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées et qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le volume du bâtiment d'habitation ou en annexe.
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux et aux commerces sont autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées et qu'elles s'intègrent harmonieusement et font l'objet d'une attention paysagère particulière.
- Les affouillements et exhaussements dans la mesure où ils sont liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou nécessaires à la réalisation d'infrastructures routières.

**En secteur AU3, sont seulement autorisés sous conditions :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures d'intérêt général, soit à des équipements publics, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.



---

## SECTION 2 CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

---

### **ARTICLE AU.3 : ACCES ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

#### **I - Accès :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et à la sécurité publique.

**Le long de la RN88 en 2x2 voies :** aucun accès direct sur cette voie ne sera autorisé.

#### **II - Voirie :**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, l'ouverture à la circulation publique des voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes:-**

- Les voies à double sens doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 7,8 mètres et une chaussée de 5,5 mètres au moins
- Les voies à sens unique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 5,5 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins
- Dans la partie terminale des voies en impasse, doit être aménagé, le cas échéant, un dispositif de retournement permettant les manœuvres des véhicules de ramassage des ordures ménagères ainsi que l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et la protection civile.
- D'autres caractéristiques de voies pourront être exigées si la voie est structurante pour la zone aménagée et remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations.



- L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.
- La chaussée sera traitée en enrobé (par exemple, de type bitumineux BBSG épaisseur 6cm pour véhicules légers) ou similaire en qualité.
- Les éclairages des voies à créer et espaces publics seront conçus en cohérence avec les équipements publics existants (éclairage LED, horloge astronomique).

### **III – Voies cyclables et cheminements piétonniers :**

En secteur AU1 du quartier du Val de Lenne et AU2 de Carcenac :

Des pistes cyclables et cheminements piétonniers pourront être réalisés conformément aux schémas intégrés dans le PADD et les orientations d'aménagement.

## **ARTICLE AU.4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

---

### **1/ Eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2/ Assainissement :**

#### **2.1. - Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

Les dispositifs d'assainissements autonomes devront être conformes au type décrit dans le schéma communal d'assainissement.

Ils devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement pour les activités polluantes conformément à la réglementation en vigueur relative au rejet des eaux résiduelles par les établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

#### **2.2. - Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3/ Réseaux électriques et de télécommunications :**

3.1. – Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble

3.2. – Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent de préférence être intégrés aux constructions

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

### **4/ Ordures ménagères :**

Toute construction à usage collectif devra comporter un lieu de stockage de containers afin de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif, en vigueur au sein de la communauté de communes.

## **ARTICLE AU.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des parcelles devra être en cohérence avec les nécessités techniques en terme d'assainissement autonome, telles que décrites dans le schéma communal d'assainissement.

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

**De manière générale,** les constructions et installations nouvelles devront s'implanter:

- > selon un retrait minimum de 100m par rapport à l'axe de la RN88 en 2x2 voies hors espaces urbanisés
- > selon un retrait minimum de 75m par rapport à l'axe des routes classées à grandes circulations (RN88 et RN2088 (y compris lorsque leur déclassement en RD sera intervenu)), hors espaces urbanisés
- > dans les autres cas :
  - soit en retrait avec un minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue



- soit dans la continuité des alignements existants à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus seront appréciées au regard de l'ensemble du projet, et non à l'échelle du lot.

**Toutefois, pour l'ensemble de la zone une implantation différente pourra être autorisée ou imposée dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique:**

- > dans le cas de constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public
- > dans le cas d'adaptations, réfections ou extensions des constructions existantes
- > si elle est justifiée par une forme de parcelle contraignante
- > pour des projets d'équipements publics

Dans ces cas les implantations pourront se faire à une distance autre de celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement sur la limite d'emprise publique et dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

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

---

Toute construction pourra être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de tout point de cette construction au point de l'unité foncière qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- Pour des constructions ou installations liées et nécessaires aux réseaux d'intérêt publics
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus seront appréciées au regard de l'ensemble du projet, et non à l'échelle du lot.

### **ARTICLE AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) doivent être implantées à proximité du bâti existant sur l'unité foncière. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : Ub et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

### **ARTICLE AU.9 : EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE AU.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée par rapport à la voie ou emprise publique existante ou en projet et ce, jusqu'à l'égout des toitures de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation individuelle, la hauteur ne devra pas excéder R+1 par rapport à la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités liées à l'hôtellerie et au tourisme, la hauteur des constructions ne devra pas excéder R+2.

Dans le cadre, d'une extension, d'un aménagement ou d'une réhabilitation la hauteur de la construction existante pourra être conservée.

La reconstruction à l'identique est autorisée.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier...) dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec la construction.

### **ARTICLE AU.11 : ASPECT EXTERIEUR**

---

#### **I- En règle générale :**

---

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.



### **1- Terrassements et fouilles pour l'implantation d'accès :**

L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La tenue des remblais/déblais sera assurée par des plantations ou des soutènements bâtis qui tendront à s'intégrer à l'environnement, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simples ouvrages techniques.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

### **2- Circulation sur la parcelle**

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur la parcelle, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.

### **3- Architecture étrangère à la région**

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite.

### **4- Recherche architecturale ou nécessité fonctionnelle**

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement, il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

### **5- Eco-conception :**

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des constructions (toiture, façade, etc.) ou sur ses prolongements (mur de soutènement, etc.)

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont encouragés et admis sous condition d'être intégrés à la construction ou à l'aménagement de la parcelle.

**6- Tout élément technique extérieur, et en particulier les paraboles ou unités extérieures de climatisation, doit faire l'objet d'une bonne intégration par une implantation susceptible d'en limiter la perception depuis les rues et places principales.**

### **7- Clôtures :**

De manière générale, les clôtures doivent s'adapter à la topographie du terrain et répondre aux caractéristiques typologiques locales

Ainsi sont interdites :

- les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire d'aspect final brut (ex : agglos non enduits, etc.)
- les barrières de types industrielles
- les chaînes et barrières trop voyantes

Sur rue, les clôtures devront obligatoirement :

- être composées d'une partie pleine,
  - dont la hauteur minimale sera de 0.40m et la hauteur maximale ne pourra dépasser 1m,
  - et dont la couleur de finition devra être en harmonie avec les teintes traditionnelles locales ; les couleurs vives et très claires étant interdites.
- la partie pleine pourra être surmontée d'une grille, barrière, grillage, etc.

Pour toutes les clôtures, sur rue ou en limites séparative, la hauteur totale des clôtures (mur plein + grille, ou grillage, ou etc) ne pourra dépasser 1.50m.

En bordure de voirie, et notamment de routes départementales, les clôtures (aspect, hauteur, etc.) et les aménagements associés devront être conçus de façon à garantir les meilleures conditions de sécurité routière.

#### **8- Constructions annexes :**

Les annexes telles que garages, remises, celliers, stockages devront être le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Les annexes de piscine devront faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité (semi enterrées, dissimulées ou intégrées au volume bâti, etc.)

Les annexes pourront faire l'objet d'une pente de toiture différente de celle du corps principal.

#### **9- Les couleurs**

De manière générale, les couleurs employées, que ce soit pour le bâtiment principal, les annexes, les clôtures, etc., devront être en cohérence avec les teintes traditionnelles propres à la commune ; les couleurs vives et très claires en façade sont interdites.

De plus, à l'exception de certains projets de bâtiments de caractère ou d'intérêt public, susceptibles de présenter une architecture spécifique permettant de les distinguer, les constructions respecteront également les principes suivants :

### **II- Concernant les constructions à usage d'habitation :**

#### **Toitures :**

Toute nouvelle construction devra respecter une simplicité de forme de toiture.

La pente de la toiture devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre du matériau.

En cas d'extension, la pente et le matériau de toiture du bâtiment existant pourront être conservés.



Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de la lauze ou de l'ardoise ; ou matériaux similaires dans la couleur. D'autres types de matériaux seront autorisés pour les constructions à usage d'habitation et d'activités, dans la mesure où ils respectent la couleur des matériaux traditionnels (type bac métallique nervuré, cuivre, bois....).

Sont interdits les matériaux de toiture de forme « ondulée » du type tôles ondulées ou fibro-ciment ondulé.

**Façades :**

Chacune des façades sera traitée avec le même soin.

Sont interdits :

- Les constructions en rondins de bois.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment, etc. Ceux-ci devront être enduits ou recouverts, dans le respect des teintes traditionnelles propres à la commune ; les couleurs vives et très claires en façade sont interdites.

Sont autorisés sous condition :

- Les bardages bois naturels ou peints, pour tout ou partie des façades, dans la mesure d'une composition harmonieuse et de qualité, et dans le respect des teintes traditionnelles propres à la commune ; les couleurs vives et très claires en façade sont interdites.

**III- Concernant les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'hébergement hôtelier ou d'artisanat :**

---

Les prescriptions édictées ci-dessus dans le cas de constructions à usage d'habitation s'appliquent, à celles-ci s'ajoutent les prescriptions ci-dessous :

Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'hébergement hôtelier ou d'artisanat doivent s'intégrer soit dans le corps du bâtiment d'habitation ou dans une annexe (activités artisanales), soit dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions (autres activités).

Les bardages bois naturels ou peints sont autorisés, pour tout ou partie des façades, dans la mesure d'une composition harmonieuse et de qualité, dans le respect des teintes traditionnelles propres à la commune ; les couleurs vives et très claires en façade sont interdites.

Les bardages seront autorisés dans la mesure où la couleur employée est de préférence mate et respecte les teintes traditionnelles propres à la commune ; les couleurs vives et très claires en façade sont interdites.

Concernant les enseignes :

- Une intégration aux volumes architecturaux et aux clôtures sera recherchée. Ainsi, les enseignes devront être adaptées à l'architecture de la construction sur lequel elles sont apposées
- Aucune enseigne dépassant la hauteur de la construction ne sera autorisée. De même les enseignes posées ou peintes en couverture seront interdites.

#### **ARTICLE AU.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

#### **ARTICLE AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

De manière générale :

- Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone, à savoir la prédominance des jardins et des espaces verts.
- Les arbres et haies bocagères existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations indigènes résistantes aux conditions climatiques et pédologiques. Ainsi, les essences étrangères à la région et inappropriées au site sont interdites.
- Les haies seront composées d'essences champêtres : houx, troène, sorbier des oiseleurs, bouleau, érables, frêne, noisetier, etc.
- Les espaces libres seront aménagés et plantés. Ainsi, les aires de stationnement et les voies d'accès doivent être plantées d'arbres à haute tige ou de haies, voire aménagées sur des espaces engazonnés afin de permettre une meilleure intégration paysagère  
De plus, afin de limiter l'imperméabilisation des espaces libres, l'aménagement des parkings et voies d'accès se traduira, sauf impossibilités techniques manifestes, par l'emploi de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Dans le cadre de la charte d'itinéraire de la RN 88 : dans les 300m visibles depuis la 2x2 voies devront être :

- implantés des appuis végétaux (arbres à grand développement) pour les constructions ou infrastructures isolées.
- plantées ou conservées des transitions végétales entre espace bâti et espace agricole pour les lotissements et les zones d'activités : haies arborées, bandes boisées, plantation d'alignement.
- respectées les structures végétales en place
- masquées les aires de stockages au minimum par une végétalisation des abords.

#### **ARTICLE AU.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.