

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Zone ayant encore un caractère naturel mais destinée à être ouverte à l'urbanisation, délimitée en fonction de l'existence des équipements publics à proximité et de leur capacité à desservir les constructions à implanter. Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Plusieurs secteurs sont déterminés,

- secteur 1AUa, à proximité du Château de Sedaige,
- secteur 1AUréservé à la pratique des sports et loisirs.

1AU

## **ARTICLE 1AU 1**

## **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **I - Rappels :**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### **II - Sont interdites :**

- 1 - Les constructions à usage agricole.
- 2 – Les constructions isolées à usage d'habitation ou d'activité autres que celles autorisées à l'article 1AU 2 – II - 2.
- 3 - Les carrières.
- 4 - Les installations classées .
- 5 - Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs

## **ARTICLE 1AU 2**

## **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **I - Rappels :**

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

3 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans les documents graphiques et non soumis à permis de construire doivent faire l'objet d'une autorisation préalable .

## **II - sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :**

1 - Les lotissements ou les groupes d'habitations sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone.

2 - Les constructions à usage d'habitation ou d'activité compatible avec le voisinage des zones habitées, sous réserve qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement telle que définie ci-dessus.

3 - Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

4 - En secteur 1AUs, les constructions et installations nécessaires à la pratique des sports et loisirs sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

### **ARTICLE 1AU 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.

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.

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. Ils sont limités à un seul par propriété.

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 publique.

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères,...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AU 4    DESSERTER PAR LES RESEAUX**

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des gestionnaires concernés.

La compétence « eau potable » et « assainissement » est assurée par la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac. Aussi, les réseaux et les branchements dont la CABA assurera la gestion, doivent être réalisés conformément à ses règlements particuliers et avec son accord.

### **I - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les travaux d'établissement de nouveaux réseaux et branchements neufs sont gérés exclusivement par la CABA, qui fixe en concertation avec le lotisseur ou l'aménageur, le tracé, le diamètre des branchements ainsi que le calibre et l'emplacement des compteurs, généralement en limite de propriété. Dans tous les cas, des contrôles sont réalisés par la CABA, avant incorporation au domaine public des seules installations dont elle assurera la gestion.

### **II - Assainissement :**

Pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité qui requiert un assainissement en zone d'urbanisation future et qui est incluse dans une zone d'assainissement collectif, deux solutions techniques sont envisageables :

- Ø Si la zone est déjà desservie par un réseau (distance inférieure à 60 mètres entre le réseau public et la limite de propriété), le raccordement des parcelles constructibles au futur réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, est obligatoire et pourra, sous certaines conditions, être réalisé par le lotisseur ou l'aménageur, mais toujours sous maîtrise exclusive de la CABA.
- Ø Si la zone n'est pas desservie par un réseau, le lotisseur ou l'aménageur réalise à sa charge, l'extension du réseau et les branchements, ainsi que les systèmes de traitement, relèvements ou autres, au cas où les systèmes existants seraient insuffisants, sous maîtrise exclusive de la CABA.

Dans tous les cas, des contrôles sont réalisés par la CABA, avant incorporation au domaine public des seules installations dont elle assurera la gestion.

Pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité qui requiert un assainissement en zone d'urbanisation future et qui est exclue de la zone d'assainissement collectif, conformément à la carte de Zonage d'Assainissement jointe en annexes sanitaires, un assainissement individuel, adapté à la nature du sol, doit être mis en place, et validé exclusivement par les services de la CABA, au niveau de la conception, avant travaux, mais également contrôlé tranchées ouvertes, après travaux.

Par ailleurs, seuls les rejets domestiques sont autorisés. Des rejets industriels pourront être acceptés dans le réseau public sous réserve de la mise en place d'un pré-traitement et la signature, avec la collectivité, d'un arrêté d'autorisation signé par le Maire et le Président de la Communauté d'Agglomération, auquel est annexée une convention de rejets industriels.

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

### **III - Electricité - téléphone - autres réseaux :**

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

- 1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes.
- 2 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :
  - Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
  - Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
  - Dans le cadre de la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'implantation à l'alignement des voies et emprises intérieures nouvelles peut être autorisé.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)

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

Les constructions doivent être implantées en limite séparative de parcelle ou observer un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

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

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 9**

## **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 60% de la superficie de la parcelle.

## **ARTICLE 1AU 10**

## **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables, la hauteur maximale autorisée étant de 10 m. au faîtage, pour les constructions individuelles.

En secteur 1AUa le nombre de niveau des constructions ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus combles aménageables et la hauteur maximale autorisée est de 8 m. Cependant, dans le cas d'une opération groupée comprenant plus de trois logements, un étage supplémentaire peut être autorisé, avec une hauteur maximale portée à 10 m au faîtage.

## **ARTICLE 1AU 11**

## **ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

### **1 – Toiture**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, le matériau utilisé en couverture doit être de structure plane et de teinte ardoisée ou en tuile courbe ou à emboîtement de teinte rouge.

Pour les autres constructions nouvelles, peuvent également être autorisées les couvertures en bac acier de teinte sombre (ardoisé ou gris foncé).

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée .

L'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise.

### **2 - Façades**

Les murs peuvent être appareillés en pierre du pays ou enduits, dans un ton similaire ou en harmonie avec la pierre locale , dans les teintes terre beige.

Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant : bardages bois, plaques de bardage, dont les teintes seront choisies en harmonie avec le cadre naturel : gris, brun, vert, beige foncé ou lauze.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits. La couleur blanche est interdite.

### **3 - Constructions annexes**

Les constructions annexes telles que garages isolés doivent être traités avec les mêmes caractéristiques de volume ou de toiture, avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes. Les bardages bois sont également autorisés.

### **4 – Clôtures**

Les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite, avec une hauteur maximum de 0,80 m (excepté en cas de soutènement), ou constituées d'un simple grillage doublé d'une haie végétale.

Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants seront préservés.

## **ARTICLE 1AU 12**

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Dans le cas de construction à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, sur le terrain supportant la construction .

## **ARTICLE 1AU 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Aux abords des habitations, l'utilisation d'essences locales feuillues est à privilégier.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les espaces communs doivent être suffisants et de bonne qualité. Ils sont plantés et aménagés.

Un plan des aménagements paysagers doit être joint à la demande d'autorisation de lotissement. Il définit avec précision :

- les espaces de circulation, de stationnement,
- les éléments d'insertion paysagère : modelage du terrain, plantations...

Les aires de stationnement sont obligatoirement plantées, à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

## **ARTICLE 1AU 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé .