

## **I.C. Dispositions applicables aux zones 1AUT**

## **AFFECTATION DOMINANTE DE LA ZONE ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

La zone 1AUT est une zone pas ou peu urbanisée. Elle correspond à des espaces à caractère naturel ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AUT correspond au secteur d'extension urbaine à vocation d'équipements collectifs en rapport avec des activités culturelles, de tourisme, de loisirs...

### **Article 1AUT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

1.1. - Sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2. - Sont en particulier interdits :

- les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature ;
- les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou d'élevage

1.3. - Sont interdites toutes constructions à l'exception :

- des constructions et équipements publics liés aux activités culturelles, de spectacle de loisirs (salle polyvalente...), touristiques ;
- des constructions et équipements d'hébergement liés au tourisme et aux loisirs,
- des parcs résidentiels de loisirs ;
- des villages de vacances classés en hébergement léger ;
- des constructions à usage commercial liées directement aux occupations et utilisations du sols admises dans la zone sous réserve que leur surface de plancher n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> ;
- des clôtures ;
- des parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- des aires de stationnement ouvertes au public ;
- des logements de fonction, limités à un seul logement réalisé sur la même parcelle que l'activité ;
- des installations pour l'aménagement de plan d'eau ;
- des constructions techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de services publics ou d'intérêt collectif.

1.4. - Sont interdites toutes constructions qui ne seraient pas intégrées à un schéma global de la zone permettant son aménagement cohérent, en rapport avec le PADD, le caractère environnemental et sensible du site, en terme de composition paysagère et architecturale, de déplacements dont les cheminements piétons, sécurité des accès, stationnement.

1.5. - En dehors du cadre de l'aménagement de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté les constructions techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 1AUT2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

2.1. - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## **Article 1AUT3 - ACCÈS ET VOIRIE :**

### **Accès**

3.1. - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3. - Lorsque le terrain 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. Tout accès direct sur la RD 9 est interdit.

3.4. - Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les chemins de randonnée piétonniers.

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

3.6 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

### **Voirie**

3.7 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc...) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, ...etc).

3.8 - Les voies en impasse sont à éviter. Toutefois, les voies d'une longueur supérieure à 60 m (soixante mètres) se terminant en impasse devront être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre.

3.9 - Les principes d'aménagement se conformeront aux schémas d'aménagement joints au document « Orientations d'Aménagement » lorsqu'ils existent.

## **Article 1AUT4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :**

### **Eau potable**

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. - Monsieur le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

### **Assainissement : Eaux usées**

4.3. - Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, le raccordement au réseau collectif d'eaux usées est obligatoire (sauf impossibilité technique reconnue), lorsqu'il existe.

4.4. - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires et de celles du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau collectif lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, ...

4.5. - Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

4.6. - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.7. - Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés.

### **Assainissement : Eaux pluviales**

4.8. - Les eaux pluviales devront prioritairement être résorbées sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.9 - Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il pourra être préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit par infiltration

Dans le cas des opérations groupées et des lotissements, une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par gestionnaire avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement,

- soit, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation

4.10 - Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

4.11 - Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

### **Réseaux souples :**

4.12 - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau d'électricité, selon les normes en vigueur.

4.13 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

4.14 - Toute construction nouvelle de réseau souple sur le domaine public sera réalisée en souterrain.

#### **Article 1AUT5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :**

5.1. - Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

#### **Article 1AUT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

6.1. - Les constructions doivent être implantées à six mètres (6 m) au moins de l'alignement des voies communales et de desserte interne de la zone.

6.2. - Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies départementales.

6.3. - L'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement dans le cas des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics, dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

#### **Article 1AUT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

7.1. - Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que le coté situé en limite séparative :

- n'excède pas cinq mètres cinquante (5,5 m) de hauteur maximum à l'égout du toit ;
- soit de hauteur inférieure ou égale à la construction mitoyenne si celle-ci excède 5,5 mètres.

7.2. - Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (4m00).

7.3. - Les dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions des bâtiments existants dès lors qu'elles n'empiètent pas sur la marge de recul observée par l'existant ;
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêts collectifs dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation dans l'environnement bâti ou naturel ;
- aux terrasses non couvertes ;
- aux piscines et auvents.

### **Article 1AUT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé

### **Article 1AUT9 - EMPRISE AU SOL :**

Non réglementé

### **Article 1AUT10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

10.1. - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

10.2. - Toute construction nouvelle ne peut dépasser neuf mètres (9,00 m) sauf en cas d'impératifs techniques reconnus.

10.3. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone ;
- aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel ou dont la hauteur est justifiée par des impératifs techniques ;
- aux cheminées et autres éléments annexes à la construction ;
- aux bâtiments existants qui ne respectent pas les règles énoncées dans l'article, y compris leur extension, à condition de ne pas dépasser l'existant.

### **Article 1AUT11 - ASPECT EXTÉRIEUR :**

11. 1. - Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, elles devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

11.2. - Toutefois, l'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti (par sa volumétrie, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

11.3. - Toutes constructions

- Toitures :
  - o Pour les habitations constituées par un seul volume, la toiture sera de préférence à deux pans, les pentes seront d'inclinaison identique variant de 25 à 35 %. Les toitures à plus de deux pans sont, en règle générale, réservées aux constructions comportant plusieurs volumes.
  - o Le faitage est parallèle à la plus grande largeur de la construction, sauf cas particulier.
  - o Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.
  - o Les toitures seront de préférence en tuiles canal de teintes mélangées. La couleur des couvertures des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec les couleurs des couvertures voisines.

- Des toitures de forme différentes (toiture terrasse, végétalisée, métallique, vitrée...) sont autorisées dans la mesure où l'apport architectural est entendu et si l'intégration à l'environnement est assurée.
- **Matériaux – couleurs – revêtements extérieurs**
  - Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale, soit enduit, avec des tons rappelant les enduits traditionnels : ton pierre, sable de pays..., le blanc pur étant strictement interdit.
  - Les enduits seront talochés, lissés ou grattés, seront exclus les aspects « rustiques », à effet de relief.
  - Les parois présentant d'autres types de matériaux, et notamment alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc...) sont autorisées dans la mesure où l'apport architectural est entendu et si l'intégration à l'environnement est assurée. Dans ce cas, une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité.
  - Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère du centre ville et des villages sont interdits (tôle ondulée, tuiles vernissées, bardage plastique, ...).
  - Les matériaux de caractère précaire, les matériaux de récupération, les parements extérieurs ou détails architectoniques de style néo-rural (fausse pierre, faux bois, ...) sont proscrits
  - Pour toute construction, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

#### 11.4. - Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, etc... devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Toutefois les abris de jardin et garages pourront être constitués d'éléments naturels, tels que le bois...
- Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

#### 11.5. - Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
- Les clôtures avec poteaux béton et les palissades en bois, en brandes, en canisses, ou doublées de bâches sont interdites .
- Il est préférable que les murs et murets édifiés le long d'un terrain en pente, suivent cette pente et d'éviter une construction « en escalier » .
- Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés.

### **Article 1AUT12 - STATIONNEMENT :**

12.1. - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent être réalisées sur la parcelle, en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

12.2. - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone

**Article 1AUT13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :**

13.1. - Les entrées principales des zones à aménager seront paysagées.

13.2. - Les espaces restant libres de toute construction devront être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige et/ou enherbés.  
Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.3. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible, reconstituées si nécessaire, de manière à structurer la zone.

13.4. - Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies de conifères sont à proscrire.

13.5. - Les principes d'aménagement se conformeront aux schémas d'aménagement joints au document « Orientations d'Aménagement » lorsqu'ils existent.

13.6. - Les opérations d'aménagement comporteront des espaces verts d'une superficie minimum (hors voirie) de 10% de la surface totale. Il est préférable que les espaces verts soient composés avec l'espace public.

**Article 1AUT14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :**

Non réglementé