

I.F. Dispositions applicables aux zones 1AU

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

Les zones 1AU sont des zones qui ne sont pas ou peu urbanisées.

Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel ouverts à l'urbanisation.

Elles ont pour vocation principale l'accueil d'habitat, même si la mixité des fonctions y est de rigueur : équipements publics, activités économiques compatibles.

Article 1AU1 - 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 terrains de camping, le stationnement groupé de caravanes et le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou d'élevage

1.3. - Sont interdits :

- les opérations d'ensembles tel que lotissements, opérations groupées qui ne sont pas compatibles avec les «Orientations d'aménagement» définies dans le PLU.
- tout lotissement de superficie inférieure à 1 hectare
- tout lotissement qui ne comporterait pas au moins 20% de logements locatifs sociaux
- toutes constructions isolées
- les abris de jardin de superficie supérieure à 20 m².
- les locaux destinés aux activités économiques sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement d'habitat, y compris en terme de forme urbaine et d'architecture

1.4. - 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 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 1AU3 - ACCES 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). Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

3.8 - Les voies en impasse sont à éviter. Toutefois, pour les voies d'une longueur supérieure à 60 m (soixante mètres) se terminant en impasse, elles 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 ».

Article 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

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 1AU5 - CARACTERISTIQUES 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 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

6.1. - Les constructions doivent être implantées à trois mètres (3 m) au moins de l'alignement, et à cinq mètres (5m) au droit des entrées de garages.

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

- dans le cas où une construction située sur une parcelle limitrophe est implantée suivant une autre marge de recul, la construction pourra être implantée suivant la même marge de recul,
- aux 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,
- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines et auvents.

6.3. - D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa 6.1., notamment dans le cas d'opérations groupées présentant un apport significatif sur le plan architectural.

6.4. - Les abris de jardin ne pourront pas être implantés en front de rue, sauf s'ils sont intégrés dans le mur de clôture et sous réserve qu'ils ne dépassent pas la hauteur du mur et qu'ils soient invisibles de la rue.

6.5. - Les principes d'aménagement devront être compatibles aux schémas d'aménagement joints au document « Orientations d'Aménagement ».

Article 1AU7 - 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.

7.4. – D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent, notamment dans le cas d'opérations groupées. Les dispositions du présent article ne s'appliquent alors que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Article 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :

Non réglementé

Article 1AU9 - EMPRISE AU SOL :

9.1 – Pour tout terrain dont l'assiette est inférieure à 500 m², la surface de l'emprise totale des constructions doit rester inférieure à 60 % de la surface du terrain.

9.2 – Pour tout terrain dont l'assiette est supérieure à 500 m², la surface de l'emprise totale des constructions doit rester inférieure à 50 % de la surface du terrain.

9.3 - Cependant, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte des alinéas 9.1 et 9.2, notamment dans le cas d'opérations groupées présentant un apport significatif sur le plan architectural.

9.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Article 1AU10 - 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. 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.) au sommet.

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 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR :

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 28 à 40 %. Les toitures à plus de deux pans sont, en règle générale, réservées aux constructions comportant plusieurs volumes.
- o La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30% et 60%.
- o Le faîtage est parallèle à la plus grande largeur de la construction, sauf cas particulier.
- o Les ouvertures de toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.
- o Les toitures seront en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30cm en égouts.
- o 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.

- Ouvertures :

- o Les ouvertures seront à dominante verticale
- o Les volets seront réalisés dans une teinte neutre à l'exception du blanc (ex : gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux...)

- Matériaux - couleurs - revêtements extérieurs

- o 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.
- o Les enduits seront talochés, lissés ou grattés, seront exclus les aspects « rustiques », à effet de relief.
- o 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.
- o Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère du centre ville et des villages sont interdits (tôle ondulée, tuiles vernissées, bardage plastique, ...).
- o 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
- o 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.
- Les clôtures sur rue seront constituées :
 - o Soit d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée d'un grillage ou non
 - o Soit d'un mur bahut de 1.20m de hauteur maximum qui peut être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie
 - o Soit d'un mur en pierre de 1.20m à 2.00m de hauteur maximale.
- 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
- Les clôtures de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire sont recommandées.

11.6. - Eléments divers

- Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).
- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
- Les piscines seront encastrées dans le sol
- Pour les capteurs solaires, sur une construction ordinaire, il est proposé un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faitage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple gris RAL7037 ou plus sombre).

Article 1AU12 - 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. - Pour les logements, il est exigé deux emplacements.

12.3. - Pour les autres usages, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone

12.4. - Les opérations d'aménagement (lotissements et opérations groupées) comporteront de plus 1 place de parking visiteurs pour 3 logements.

Article 1AU13 - 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 » :

13.6. - Les opérations d'aménagement (lotissements et opérations groupées) comporteront des espaces verts communs d'une superficie minimum (hors voirie) de 10% de la surface totale. Ces espaces verts seront composés avec l'espace public et ne seront en aucun cas aménagés dans des espaces résiduels.

Article 1AU14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé