

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, en zone 1AU.

Un secteur est délimité : le secteur 1AUa au contact du bourg où des constructions individuelles peuvent être autorisées sous réserve de respecter les orientations d'aménagement.

1AU

ARTICLE 1AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1 - Les constructions à usage agricole.
- 2 - Les carrières.
- 3 - Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AU 2 - II – 4
- 4 - Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- 5 – Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article suivant :
- 6 – Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, repérés aux documents graphiques par une trame zone inondable, sont interdites toutes les occupations et utilisations interdites dans le règlement du PPRi.

ARTICLE 1AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre de l'article L 123-1-7°, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

1 - Les lotissements à usage d'habitation ou les groupes d'habitations sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone et qu'il respecte les orientations d'aménagement.

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 – En secteur 1AUa peuvent également être autorisées les constructions à usage d'habitations individuelles sous réserve qu'elles respectent les dispositions définies dans les orientations d'aménagement et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

4 - 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.

5 – Les installations classées liées au fonctionnement des constructions autorisées ci-dessus.

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 DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation ou d'activité ou assimilés non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonomes, établis conformément aux règlements en vigueur et compatibles avec les caractéristiques pédologiques de la parcelle (voir schéma d'assainissement en annexe).

Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès sa réalisation.

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

2 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

En l'absence d'assainissement collectif, chaque terrain destiné à accueillir une nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité doit être de surface suffisante et présenter des caractéristiques compatibles avec la réalisation d'un assainissement individuel.

ARTICLE 1AU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en respectant un retrait maximum de 5m par rapport à la limite du domaine public des voies et emprises publiques.

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 en observant le recul de la construction existante.
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Lorsque les contraintes topographiques l'exigent.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3m.

ARTICLE 1AU 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 50% 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 faitage, 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 9 m, pour les constructions individuelles.

En dehors du secteur 1AUa, cette hauteur peut être portée à deux étages plus combles aménageables sur rez-de-chaussée pour les petits collectifs, la hauteur maximale autorisée étant de 12 m.

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. En cas d'impossibilité technique, les remblais, déblais liés aux terrassements des constructions doivent être en pente douce et végétalisés et les abords de ces constructions doivent être agrémentés de plantations. Les murs de soutènement doivent être réalisés en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite, en excluant l'utilisation de rochers bruts ou blocs cyclopéens. Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits aux articles 11 de chacune des zones pourront être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

1 – Toiture

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, le matériau utilisé est la tuile plate de teinte rouge vieilli ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs) posée sur des pentes supérieures ou égales à 80 %.

En dehors du secteur 1AUa, la tuile canal ou similaire posée sur des pentes supérieures ou égales à 35% peut également être autorisée si des constructions voisines sont déjà couvertes avec ce matériau.

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. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en pierre du pays ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés traditionnellement avec un mortier de chaux naturelle et de sable ou avec des produits similaires prêts à l'emploi, en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...) et dans le cas contraire faire apparaître le bandeau d'avant-toit et les encadrements de baies en enduit d'une couleur contrastante.

Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages bois sont autorisés sous réserve d'être limités à 30 % des façades en zone 1AU et 1AUa. 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 crépis. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans la gamme suivante : ocre, beige, marron clair, terre beige (voir nuancier en annexe au présent règlement).

Les différentes parties d'un bâtiment et de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

3 - Menuiseries et ferronneries extérieures – Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et les menuiseries existantes sur le même bâtiment ; les fenêtres et les volets sont de préférence de couleur claire et pastel, comprise dans la gamme des bleus, verts, gris, beige et blanc cassé; les portes de couleur sombre.

Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures et des proportions. Les matériaux utilisés sont non brillants et non réfléchissants.

4 – Clôtures

Les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite, ou constituées d'une haie végétale composée de différentes essences locales, feuillues, éventuellement doublée d'un simple grillage à l'intérieur.

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

5 – Piscines

Les piscines doivent être enterrées avec les margelles au niveau du terrain naturel.

Les revêtements de bassin doivent être réalisés de couleur beige, bleu foncé, gris foncé ou vert ; la bâche d'hivernage étant de couleur vert foncé. Les plages, margelles et clôtures doivent être réalisées avec des matériaux proches par leur nature, texture et couleur, des matériaux environnants. En cas de mise en place d'une clôture de sécurité en périphérie de la piscine, celle-ci doit être de teinte foncée.

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 ouvertes à la circulation publique.

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

Dans le cas d'immeuble de logements collectifs, il est demandé une place par logement.

ARTICLE 1AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

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.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère adaptée au site environnant et seront plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

ARTICLE 1AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.