

## **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 y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, sauf dans les deux secteurs qui y sont délimités : Le secteur 1AUb où les constructions individuelles peuvent également être autorisées et le secteur 1AUL destiné à accueillir des équipements de sports et loisirs.

1 A U

### **ARTICLE 1AU 1**

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

**Sont interdites :**

- 1 - Les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 2 - Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 4 - Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- 5- Les terrains de camping - caravanning et les parcs résidentiels de loisirs, sauf en secteur 1AUL où ils sont autorisés.
- 6 - Les constructions isolées sauf en secteur 1AUb où elles peuvent être autorisées.

### **ARTICLE 1AU 2**

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

**I - 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 ainsi que les constructions isolées en secteur 1AUb, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone et qu'ils respectent les orientations d'aménagements.

2 – En secteur 1AUL, seules les constructions et installations à usage de sport ou de loisirs et les logements associés destinés à la surveillance des installations, sont autorisées sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site et sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un plan d'aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE 1AU 3    ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès :**

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.
- 2 - 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.
- 3 - 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.
- 4 - Les accès à la voie publique (des ensembles de garages, parcs de stationnement, lotissements, groupes d'habitations,...) doivent être regroupés, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

- 1 - Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours) incendie, collecte des ordures ménagères,...
- 2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3 - 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 :**

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

#### **II - Assainissement :**

##### **1 - Eaux usées :**

- 1 – 1 Toute construction ou installation nouvelle ou toute réhabilitation d'un immeuble existant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

- 1 – 2 Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.
- 1 – 3 Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation 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.
- 1 – 4 Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès sa réalisation.
- 1 – 5 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 :

- 2 – 1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- 2 – 2 En l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

### **III - Electricité - téléphone :**

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

#### **ARTICLE 1AU 5**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- 1 - 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 1 AU 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 – Les constructions doivent respecter un recul de 15 m par rapport à l'axe des RD 29 et 170, hors agglomération.
- 2 -Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.
- 3 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
  - a) En cas d'extension de construction existante ou lorsque la construction projetée jouxte une construction existante sur le fond voisin, le projet doit être implanté avec un recul égal à celui de la construction existante déjà en retrait.

- b) Dans le cas d'opération qui font l'objet d'un apport architectural significatif, l'implantation à l'alignement des voies et emprises intérieures nouvelles peut être autorisée.
- c) Pour les constructions techniques ou installations nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics ou d'intérêt collectif (télécommunications, distribution d'énergie,...)

#### **ARTICLE 1AU 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative de parcelle soit avec un recul minimum de 3 m.
- 2 - En cas d'agrandissement d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, celui-ci peut être autorisé dans la marge de recul à condition que l'agrandissement ne se situe pas en avant de la façade préexistante.

#### **ARTICLE 1AU 8**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 9**

#### **EMPRISE AU SOL**

- 1 - L'emprise du sol maximale autorisée est fixée à 40 % de la superficie de la parcelle.
- 2 - L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions techniques ou installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AU 10**

#### **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - 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 naturel jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- 2 - Le nombre de niveaux des constructions individuelles à usage d'habitation d'activité ou de loisirs ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, la hauteur maximale autorisée étant

de 8 m. au faîtage. Pour les petits collectifs, le nombre de niveaux ne doit pas excéder deux étages sur rez-de-chaussée, la hauteur maximale autorisée étant de 12 m. au faîtage.

3 - L'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces règles de hauteur peut être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

4 - La limite de hauteur ne s'applique pas aux constructions techniques ou installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU 11**

## **ASPECT EXTERIEUR**

0 - 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.

### **1 - Toiture**

1 - 1 Pour les constructions nouvelles, le matériau utilisé est la tuile courbe ou similaire, de teinte naturelle sans adjonction de colorant.

1 - 2 Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée .

1 - 3 L'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

1 - 4 Pour les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale ou autre), d'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve d'adopter une teinte proche de la couleur de la tuile (rouge orangé).

1 - 5 En secteur 1AUL, dans le cas de construction de superficie importante, l'utilisation du bac acier est autorisée sous réserve d'adopter une teinte sombre (brun, gris foncé ou noir);

### **2 - Façades**

2 - 1 Les murs peuvent être appareillés en pierre du pays ou enduits.

2 - 2 Ces enduits doivent être réalisés traditionnellement avec un mortier de chaux naturelle et de sable, ou à l'aide de produits de même composition "prêts à l'emploi" en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans la gamme des beiges, bruns et ocres.

2 - 3 Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages bois sont autorisés.

2 - 4 Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits ; Les différentes parties d'un bâtiment et de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

2 - 5 Les façades des constructions à usage d'activité (commerce, ou autre) peuvent être réalisés en plaque de bardage ou bardage bois sous réserve d'adopter des teintes en harmonie avec le cadre bâti (beige, brun, ocre ou vert non vif).

### **3 - Menuiseries et ferronneries extérieures - Vérandas**

3 - 1 Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète; les fenêtres et les volets sont de préférence de couleur claire et pastel, les portes de couleur sombre ou blanche.

3 – 2 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**

4 – 1 Les clôtures bordant la voie publique doivent être de forme simple en harmonie avec le bâtiment et l'environnement, formées

- soit de maçonneries de hauteur maximum 0,80 m, en pierre apparente ou recouverts d'un enduit de même teinte que celui de la construction principale, éventuellement doublés d'une haie végétale,
- soit de haies végétales composées d'essences variées, majoritairement feuillus, doublées ou non de grillages.

4 – 2 Lorsque dans le cadre de la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations les constructions sont implantées à l'alignement des voies, les murs de clôtures qui les prolongent, réalisés en maçonnerie, peuvent être autorisés avec une hauteur de 1,80 m maximum.

4 – 3 Les murs de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants doivent être préservés.

#### **5 – Constructions techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

5 – 1 Ils ne sont pas soumis aux dispositions précédentes, mais ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion. Dans le cas de constructions, l'utilisation d'enduits de teinte non claire (beige foncé, vert foncé) ou de bardages bois est demandée.

### **ARTICLE 1AU 12**

#### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 1- 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.
- 2- Dans le cas de construction à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement, l'une d'entre elles pouvant être réalisée sous la forme d'un parking extérieur non clos.

### **ARTICLE 1AU 13**

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

1 - Les éléments de végétation identifiés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Aux abords des habitations, l'utilisation d'essences locales, feuillues est à privilégier.

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

3 - 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