

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU, actuellement peu équipée, est destinée à l'extension organisée du village. Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, des habitations, des commerces, des services et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières
- Le stationnement de caravanes et tout mode d'occupation du sol lié au camping, caravanage, Parc résidentiel de loisirs, village vacances...)
- Les dépôts de véhicules
- Les constructions à usage agricole

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après
 - Les occupations et utilisations du sol dans la mesure où elles respectent les orientations d'aménagement.
 - en ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toutes nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
 - Elles doivent être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations particulières d'aménagement). En particulier, elles doivent s'inscrire dans une opération d'ensemble selon les secteurs définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les constructions à usage de commerce, artisanal, industriel, d'entrepôt, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les programmes de logements devront respecter les « valeurs cibles » inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutefois, des variations de + ou - 1 logement pourront être admis.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

De plus, l'accès sur la RD 103 ne se fera qu'en un seul point.

2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Les voiries ouvertes à la circulation automobile présenteront une largeur maximum de 5 mètres.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de discontinuer.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaire en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction des résultats de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximale de 1,5 m.

4.) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

Toutefois, les portes de garage parallèles à la route devront respecter un recul d'au moins 5 mètres et des implantations en retrait pourront être demandé pour des question de sécurité sur la voir publique.

Par ailleurs, le long de la RD 103, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'emprise publique.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles
- en cas de reconstruction après sinistre
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 trois mètres.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,25. Il ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égoût du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...).

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une disposition harmonieuse des ouvertures en s'appuyant sur les idées suivantes :

- * ne pas multiplier les fenêtres de dimensions diverses,
- * chercher la superposition des ouvertures,
- * chercher des compositions symétriques ,

- Les annexes telles que garages, remises, celliers, ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,

- La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel, sans que cela n'interdise la mise en place de soutènement de hauteur limitée. Dans tous les cas, on cherchera à équilibrer les déblais et les remblais.

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

- Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

1) Toitures

- La pente des toits des bâtiments sera comprise entre 35 % et 45 %. Dans ce cas elle présentera un aspect de tuile canal terre cuite. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieures à 20 m².

- Les extensions pourront se faire avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants.

- Ne sont autorisées que les fenêtres de toits intégrées à la pente du toit et dans le cas de toitures présentant des pentes fortes, les lucarnes jacobines, capucines ou meunières.

- Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour des bâtiments d'emprise au sol de moins de 20 m², ou pour des bâtiments s'appuyant sur un mur existant.

- Les croupes sont autorisées.

- Les toitures terrasses sont autorisées.

Ces règles peuvent ne pas être respectées dans le cas de vérandas couverte en produit verrier

2) Façades

- La couleur des enduits sera conforme au nuancier annexé au présent compte-rendu.

- Les façades non enduites pourront présenter un aspect de pierre ou un aspect de bardage bois de teinte naturelle en évitant les bois trop clairs et ceux qui noircissent.

- Ces prescriptions pourront ne pas être respectées pour les bâtiments dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

3) Matériaux

- Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

4) Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière à être en harmonie avec le bâtiment principal),
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m maximum de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80 mètres.

5) Dispositions différentes

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques à condition que le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre un niveau de performance supérieure au niveau réglementaire ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. »

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement nouvellement créé pour les constructions à usage d'habitation

- 0,5 places par logements pour les visiteurs à positionner sur les espaces collectifs de la zone.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

1. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.
3. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les opérations de constructions individuelles ou collectives d'habitation de plus de 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs aménagés et ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu...).

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15- OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 16- OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé