

ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation :

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussement de sol
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de toutes sortes,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les parcs résidentiels de loisirs, les mobil-homes, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone (pièce n°3) qui complète le PADD défini dans les orientations d'aménagement, lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone,
- Les établissements et installations à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat,...) sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- En l'absence d'une opération d'ensemble, les constructions peuvent être autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation du reste la zone,
- Dans la zone 1 AU hors périmètre de ZAD, seules les constructions et installations sans sous-sol seront autorisées.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans les Orientations d'Aménagement. Dans les zones 1AU sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été établies, le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs, et devront être respectés dans l'esprit.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Les accès directs des constructions seront interdits sur la RD9 et la rue aux filles.

Liaisons douces

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Elles devront être dimensionnées et aménagées de manière à être accessibles à tous.

Dans les zones 1AU sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été établies, les caractéristiques des liaisons douces doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone. Le tracé de ces liaisons est indicatif, et devra être respecté dans l'esprit.

Les itinéraires cyclables devront être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Lorsque c'est possible, le branchement est obligatoire sur le réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

Un système de noues paysagères ou tout autre dispositif pour une gestion des eaux pluviales sera réalisé en accord avec les principes édictés dans les orientations d'aménagement définies pour les zones 1AU.

Autres réseaux :

Le branchement sur le réseau électrique est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement de la RD9.
- soit à une distance maximale de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Dans tous les cas, les constructions seront implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

A condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, à la sécurité routière et aux constructions avoisinantes des implantations différentes seront admises :

- en cas de nécessités techniques justifiées par l'assainissement individuel. pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques pour un meilleur ensoleillement
- pour éviter la création de couloirs de vent.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

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

Les constructions seront implantées :

- soit de limites à limites,
- soit sur une des deux limites séparatives latérales
- soit à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives latérales.

Aucune construction, ou stationnement ne peut être implantée à moins de 4 mètres des haies arborées figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

Enfin, les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, pourront être implantées en fond de jardin, à une distance de limite de propriété inférieure à 2 mètres.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

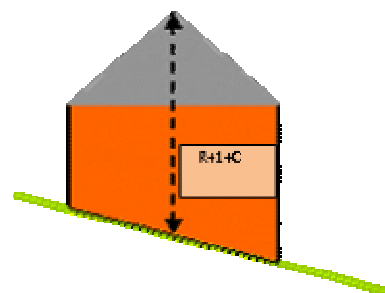
ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à deux pans ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables. Leur hauteur maximale sera de 10 mètres, mesurée au faîtage.

La hauteur des constructions à toiture terrasse ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage. Leur hauteur maximale, mesurée à l'acrotère, sera de 7 mètres.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci et ce par rapport au terrain naturel (avant décaissement ou remblaiement).



ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principe

Le permis de construire peut être refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Aspects extérieurs

Matériaux et couleurs

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement...) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés localement (beige-clair à brun). Les couleurs vives sont interdites.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (bardages de bois, vitrages, structures métalliques...) recevront un enduit soit peint soit teinté dans les tonalités des pierres locales. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Toiture

Hors toitures terrasse, le matériau de couverture de la construction aura la forme et la couleur de l'ardoise naturelle. Les matériaux présentant des tonalités claires, en rappelant la tuile canal ou la tuile flammé champagne sont interdits.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques du bocage : lucarne en triangle ou à 2 (en batières) ou 3 (capucine) versants. Elles seront plus hautes que larges.

Le châssis de toit est autorisé soit isolé soit regroupé.

Les panneaux solaires en matière non réfléchissante sont autorisés dès lors qu'ils entrent dans la composition de l'architecture (façade et toiture) et qu'ils sont encastrés dans la couverture.

Clôtures

Clôtures sur rue

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Hormis le maintien de murs en pierres apparentes existants, les seules clôtures autorisées sont les haies vives composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètre. Ce dernier devra alors être situé coté propriété, la haie devant donner sur l'extérieur.

A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Hêtre, le Cornouiller, le Prunellier, le Chêne, le Frêne...

Clôtures en limite avec une parcelle classée en zone A ou N

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'une haie bocagère d'essences locales (essences horticoles interdites) éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètre. Ce dernier devra alors être situé coté propriété, la haie devant donner sur l'extérieur.

Divers

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné et pompes à chaleur, ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions annexes de type vérandas doivent être pensées en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elles se greffent. La pente de couverture de ces dernières pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les extensions des constructions principales et constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec leur environnement.

PROTECTION DES ELEMENTS DU PAYSAGE

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. Il sera demandé deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone, les constructeurs devront respecter dans l'esprit les aires de stationnement prévu par le schéma d'aménagement de la zone.

Un emplacement doit être réservé au stationnement des « deux roues » à proximité des établissements publics. Ce dernier doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aménagements d'ensemble devront comporter un minimum de 10% d'espaces vert d'un seul tenant.

Les limites des terrains mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales (les essences horticoles sont interdites), éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètre. Ce dernier devra alors être situé coté propriété, la haie devant donner sur l'extérieur.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.