

CHAPITRE I - REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée principalement aux constructions à usage d'habitation et dont l'utilisation pourra se faire 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 prévus par le plan d'aménagement et de développement durable de la commune. Cette zone se situe en périphérie du Bourg

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'aménagement de terrains de camping,
- Les dépôts non couverts qui nuisent à la qualité paysagère des lieux,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec les aménagements de mise en valeur paysagère des terrains et espaces libres.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions destinées aux bureaux et services si elles font partie intégrante de l'habitation,
- les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat sous réserve que les activités exercées ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Elles doivent être compatibles avec le caractère de la zone et les besoins en infrastructures et réseaux ne doivent pas être augmentés.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU ne peut se faire que si l'opération porte :

- soit sur l'ensemble du secteur,
- soit sur un terrain d'une superficie minimale de 2500m², et sans compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Les voies et réseaux divers devront être dimensionnés à cet effet.

Dans tout les cas le projet devra respecter les principes exposés dans le document « Orientations d'Aménagement » du PLU le cas échéant.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.),
- d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (voir plan d'accessibilité de la commune du 12 juillet 2010).

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application 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 être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (voir plan d'accessibilité de la commune du 12 juillet 2010).

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

Pour les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

3 - ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4 - TELECOMMUNICATIONS

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'implantation à l'alignement est autorisée.

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

A) Limites séparatives aboutissant aux voies

Les constructions peuvent s'implanter sur la ou les limites séparatives aboutissant aux voies.

En cas de retrait, toute construction nouvelle doit être implantée à 3m00 minimum de la limite séparative.

B) Limites séparatives de fonds de propriété

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives de fonds de propriété d'une distance au moins égale à leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments annexes de hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres pourront être édifiés en limites séparatives.

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

Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales, une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions, mesurées du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

§1. Prescriptions générales

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, dans les sites protégés et dans les secteurs délimités pour leur intérêt paysager, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère, ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Chaque projet doit éviter des formes architecturales inutilement compliquées.

Des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisées, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à leur environnement naturel ou bâti.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (par exemple, les briques creuses et les parpaings seront enduits).

Les couleurs criardes ainsi que la couleur blanche pure sur les parois extérieures sont prohibées.

Toute architecture étrangère à la région ainsi que les imitations de matériaux sont proscrites.

§ 2. Construction nouvelle à usage d'habitation

Adaptation au sol

- la Construction doit s'adapter au terrain naturel et non le contraire,
- les mouvements de terre et remblais sont interdits,
- la hauteur maximum du plancher du rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,50 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

Façades

- la teinte des enduits doit correspondre à celle des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche, ...),
- les percements de pièces d'habitation visible du domaine public doivent être de proportion plus haute que large.

Toitures

- Pour le bâtiment principal, les toitures devront être à deux versants de pente comprise entre 40° et 50°. Cette règle ne s'applique pas aux annexes, aux vérandas, aux bâtiments agricoles et aux extensions de bâtiments existants qui ne la respectent pas.
- La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée en ardoises ou en tuiles plates de teinte brunie non uniforme.
- Si des lucarnes sont réalisées, elles doivent respecter les formes, proportions et aspect du bâti traditionnel; Les chiens assis et les houteaux sont interdits: Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture. Les lucarnes n'excéderont pas un mètre de largeur

d'ouverture. Leur largeur cumulée ne pourra excéder 40% de la longueur de la toiture.

§ 3. Annexes, extensions et dépendances

- Elles doivent être traitées avec la même qualité d'aspect, de volumétrie et de matériaux que la construction principale.
- Cette règle peut être assouplie pour les annexes de moins de 10 m².
- Les garages seront de préférence accolés à la construction principale.

§ 4. Autres constructions

- Leur couleur, matériau, enduit et volumétrie devront s'intégrer au bâti existant et ne pas nuire au caractère traditionnel du bourg ou des bâtiments environnants.

§ 5 Vérandas

- Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux..).
- Elles seront implantées de préférence en façade arrière.

§ 6 Clôtures

- Ne sont autorisés que :
 - les murs en maçonnerie recouverts d'un enduit lisse ou gratté, similaire à celui de l'habitation,
 - les clôtures à claire-voie sur mur bahut ou non qui seront traitées uniquement en barreaudage vertical,
 - les haies vives doublées ou non d'un grillage,
 - les couronnements et les parements ponctuels en briques.
- Les clôtures et leurs portes charretières et piétonnières seront traitées de façon homogène.

§ 7 Commerce

- Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et rythmes architecturaux des immeubles auxquelles elles s'intègrent.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Pour les établissements recevant du public, et pour les opérations comprenant 20 logements ou plus, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent présenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété.

Dans les ensembles comportant plus de 20 logements ou dans les lotissements de plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

Pour les opérations d'une superficie supérieure à 5 000 m², un espace libre commun représentant 10% minimum de l'unité foncière devra être aménagé de façon à valoriser l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels éparpillés.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Les principes d'aménagements paysagers exposés dans le document orientations d'aménagement du PLU doivent être respectés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.