

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 au nord 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'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées aux commerces,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- les constructions à usage de stationnement,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules non soumis au régime des installations classées,
- le garage collectif de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol,
- les remblais ou endiguements

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,

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU ne peut se faire que si l'opération respecte un plan d'aménagement d'ensemble établi conformément aux principes évoqués dans le PADD.

Elle pourra porter :

- soit sur l'ensemble de la zone,
- soit sur des tranches issues du plan d'aménagement sans compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
- soit sur le reliquat de la zone.

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

Les participations à la réalisation d'équipements publics exigibles lors de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol seront définies en application des articles L.332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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.).

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 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

Les constructions doivent être implantées en retrait. Ce retrait devra être au minimum de 5 mètres.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

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

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

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.

Toitures

- Pentes :

Pour le bâtiment principal, les toitures doivent être de pente supérieure ou égale à 40°. Cette disposition ne s'applique pas aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. ...

Pour les constructions à usage d'équipement collectif ainsi que pour les annexes, des pentes inférieures seront autorisées.

- Matériaux :

La couverture des constructions nouvelles peut être réalisée :

- en petite tuile plate de pays ou neuve d'aspect similaire,
- en ardoises,
- ou en tuiles d'aspect plat, sans côtes, de teinte brun-rouge, non uniforme,
- Pour les constructions de type vérandas ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Pour les constructions à usage d'équipement collectif ainsi que pour les annexes, d'autres matériaux seront admis à condition d'être de teinte mate rappelant celle de l'ardoise ou de la tuile brunie.

Les châssis de toit encastrés de 1m² maximum seront autorisés.

Façades et matériaux

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les volets en bois peints sont recommandés.

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

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

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.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.