

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

- CHAPITRE I -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

1AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- L'exploitation du sol et sous-sol,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles énoncées à l'article 2,
- L'hébergement hôtelier.

1AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions sont autorisées sous forme d'opérations d'ensemble et en respectant les principes établis dans les orientations d'aménagement du présent PLU,
- Plusieurs opérations d'ensemble sont autorisées sur un même secteurs, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromette(nt) pas l'aménagement global de la zone,
- L'hébergement hôtelier à condition qu'il ne s'agisse pas de campings et caravanings, de parcs résidentiels de loisirs y compris ceux composés d'habitations légères de loisir (groupés ou isolés), d'aires de camping car ou de garages collectifs de caravanes.
- Les constructions à usage artisanal et commercial à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

1AU 3

ACCES ET VOIRIE

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 voisin.

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

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur la parcelle, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.

Ces accès et voiries devront respecter les principes établis dans les orientations d'aménagement.

Afin de favoriser la qualité des paysages et la sécurité routière le long des voiries, une gestion économe des accès sera pratiquée en bordure de l'ensemble des RD.

1AU 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel en faussées ou caniveaux est interdite.

Conformément à la réglementation en vigueur :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe;
- en l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve qu'il soit réalisé conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu sous réserve que les installations réalisées puissent être branchées ultérieurement sur le réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent, chaque fois que c'est possible, être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe.

3 - Electricité :

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité aériens seront recherchées (souterrains,...).

1AU 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma communal d'assainissement.

1AU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes nouvelles constructions doit être implantée avec un recul porté :

- le long de la RD62, les constructions doivent s'implanter selon un retrait de 5 mètres au minimum de l'emprise publique.
- Le long de la RD911, les constructions doivent s'implanter selon un retrait de 15 mètres minimum à partir de l'axe.
- le long des autres voies les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres au minimum de l'emprise publique.

Sauf :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre que celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour toutes constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 ($L \geq H/2$ et $>3m$).

Les extensions peuvent être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment principal.

1AU 8

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

Non réglementé.

1AU 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

1AU 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder R+2+C. La hauteur est comptée à partir du terrain naturel avant travaux.

Pour les autres constructions, la hauteur ne pourra pas excéder 12 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toit.

S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc..) et les éléments techniques.

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.

1) Terrassements et exhaussements :

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La tenue des remblais/déblais devra être assurée de préférence par des plantations.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

2) Architecture étrangère à la région :

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite.

3) Recherche architecturale :

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement.

4) Eco-conception :

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées, sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...)

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont encouragés et admis sous condition d'être intégrés à la construction ou à l'aménagement de la parcelle.

5) Clôtures :

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- soit d'une haie vive constituée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans une haie vive constituée d'essences locales.

D'autres matériaux pourront être utilisés s'ils s'intègrent bien dans le projet et le cadre environnant.

La hauteur des clôtures des murs pleins ne devra pas excéder 1.50 mètres.

6) Constructions annexes :

Les annexes telles que garages, vérandas, remises, celliers, stockage devront être le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

7) Façades:

Chacune des façades sera traitée avec le même soin.

De manière générale, les couleurs employées, que ce soit pour le bâtiment principal, les annexes, clôtures... devront être en cohérence avec les teintes locales c'est à dire dans un ton le plus proche possible de celui de la pierre locale.

Concernant la couleur des enduits, bardages... seront interdits le blanc pur ou les teintes trop criardes.

Dans le cas de bardage seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillées), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

8) Toiture :

En construction traditionnelle, la pente de la toiture devra être conforme à la nature et à la mise en œuvre du matériau et être similaire à la pente des toitures des constructions locales.

Dans le cas de réhabilitation ou d'agrandissement, les constructions pourront se faire avec une pente de toiture identique à celle de la toiture des bâtiments existants.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra respecter la couleur de l'ardoise ou de la lauze; toutefois, pour des constructions autres que l'habitation, d'autres matériaux pourront être utilisées à condition d'en respecter la couleur.

Les toitures terrasses ne peuvent être que partielles.

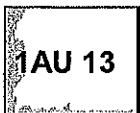


STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 pour les constructions à usage d'habitation.

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



ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées, ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, les essences locales seront privilégiées. Les espaces libres et aires de stationnement seront aménagés et plantés.

Les éléments naturels repérés au titre du L.123-1-5-7°, et identifiés sur les documents graphiques, doivent être conservés, en cohérence avec les orientations d'aménagement. Ces haies peuvent faire l'objet de percés ponctuelles en cohérence avec l'aménagement de la zone.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

1AU 14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

