

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Zone ayant encore un caractère naturel, mais destinée à être ouverte à l'urbanisation, délimitée en fonction de l'existence des équipements publics à proximité et de leur capacité à desservir les constructions à implanter. Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Un secteur est déterminé, le secteur 1AUb, où les constructions individuelles sont autorisées, sous conditions.

1AU

### **ARTICLE 1AU 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **I - Rappels :**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **II - Sont interdites :**

- 1 - Les constructions à usage agricole.
- 2 – Les constructions isolées à usage d'habitation ou d'activité autres que celles autorisées à l'article 1AU 2 – II.
- 3 – L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 4 - Les installations classées.
- 5 - Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

### **ARTICLE 1AU 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I - Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à une autorisation préalable en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans les documents graphiques et non soumis à permis de construire doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

## **II - sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :**

1 - Les lotissements ou les groupes d'habitations sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone et qu'ils respectent les orientations d'aménagement préalablement définies.

2 - Les constructions à usage d'habitation ou d'activité compatible avec le voisinage des zones habitées et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement telle que définie ci-dessus, ou qu'en secteur 1AUb, elles respectent individuellement les orientations d'aménagement préalablement définies.

3 - Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

### **ARTICLE 1AU 3                    ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions 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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils sont limités à un seul par propriété.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **II - Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères,...

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

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

### **ARTICLE 1AU 4                    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.

## **II - Assainissement :**

### 1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation ou assimilés non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonomes, établis conformément aux règlements en vigueur et compatibles avec les caractéristiques pédologiques de la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

### 2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être résorbées prioritairement sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales peuvent, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe. Celle-ci peut imposer certaines conditions, en particulier, un prétraitement approprié. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

## **III - Electricité - téléphone - autres réseaux :**

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 1AU 5**

## **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence d'assainissement collectif, chaque terrain destiné à accueillir une construction à usage d'habitation doit être suffisante à présenter des caractéristiques compatibles avec la réalisation d'un assainissement individuel.

## **ARTICLE 1AU 6**

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 – Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 15 m par rapport à l'axe de la RN122.

2 – Les constructions doivent être édifiées en respectant

- Un retrait minimum de 4 m par rapport à l’alignement des voies existantes.
- Un retrait maximum de 8 m par rapport à cet alignement.

3 - Des implantations autres que celles prévues aux § 1 et 2 sont possibles :

- Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Dans le cas de construction annexe dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure à 3 m.
- Dans le cadre de la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'implantation à l'alignement des voies et emprises intérieures nouvelles peut être autorisé.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)

#### **ARTICLE 1AU 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative de parcelle ou observer un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

#### **ARTICLE 1AU 8**

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

#### **ARTICLE 1AU 9**

#### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 50% de la superficie de la parcelle.

#### **ARTICLE 1AU 10**

#### **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables, la hauteur maximale autorisée étant de 9 m. à l'égout de toiture, pour les constructions individuelles.

Pour les constructions collectives et les constructions à usage d'hébergement, la hauteur maximale autorisée est de 12 m.

## **ARTICLE 1AU 11                    ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

### **1 – Toiture**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, le matériau utilisé en couverture doit être de structure plane et de teinte ardoisée posé sur des pentes supérieures à 70 %.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

L'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise.

Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, d'autres matériaux posés sur des pentes adaptées peuvent être autorisées (couverture de type zinc, cuivre ou similaire, toiture végétalisée...) sous réserve d'adopter une teinte sombre (brun, gris foncé, vert ou noir) et d'une bonne insertion au paysage et à l'environnement

### **2 - Façades**

Les murs peuvent être appareillés en pierre du pays ou enduits, dans un ton similaire ou en harmonie avec la pierre locale, dans les teintes terre beige, gris beige, gris clair.

Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant, dont les teintes seront choisies en harmonie avec le cadre naturel. Les maisons en bois (rondins, madrier) sont interdites mais les bardages bois sont autorisés.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits. La couleur blanche est interdite.

### **3 – Menuiseries extérieures**

Les teintes des menuiseries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Les couleurs criardes sont interdites ; les couleurs pastels sont privilégiées (gris- gris bleu – gris vert, beige...).

### **4 - Constructions annexes**

Les constructions annexes telles que garages isolés doivent être traités avec les mêmes caractéristiques de volume ou de toiture, avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes. Les bardages bois sont également autorisés.

## **5 – Clôtures**

Les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite, avec une hauteur maximum de 0,80 m (excepté en cas de soutènement), ou constituées d'un simple grillage doublé d'une haie végétale.

Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants doivent être préservés.

## **6 – Piscines**

Les piscines doivent être enterrées avec les margelles au niveau du terrain naturel.

Les revêtements de bassin doivent être réalisés de couleur beige, bleu foncé, gris foncé ou vert ; la bâche d'hivernage étant de couleur vert foncé. Les plages, margelles et clôtures doivent être réalisées avec des matériaux proches par leur nature, texture et couleur, des matériaux environnants.

### **ARTICLE 1AU 12**

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Dans le cas de construction à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, sur le terrain supportant la construction. En secteur 1AUb, l'une de ces places peut-être exigée en bordure de la voie publique sur terrain non clos.

### **ARTICLE 1AU 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Aux abords des habitations, l'utilisation d'essences locales feuillues est à privilégier.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les espaces communs doivent être suffisants et de bonne qualité. Ils sont plantés et aménagés.

### **ARTICLE 1AU 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.