

Zone 1AU

Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée.

Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à l'assurance des possibilités réelles d'alimentation en eau potable.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les bâtiments agricoles
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics d'intérêt général et à l'installation des réseaux.
- Le stationnement des caravanes
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les implantations commerciales d'une surface de vente supérieure à 1.000 m².
- Les équipements d'intérêt général.
- Les opérations portant sur plus d'un hectare comporteront au minimum 10% de logements sociaux.

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré en annexe, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique fixées par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et jointes en annexe.

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- Lors de la création de groupements d'habitations, l'aménagement de sentes réservées aux piétons et aux cyclistes et permettant l'accès aux espaces publics ou la liaison entre quartiers devra être prévu.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public.
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

Zone 1AU

- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux. Les techniques alternatives de stockage, traitement et réutilisation des eaux pluviales à la parcelle sont autorisées.
- Autres réseaux : Ils doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.
- Des reculs différents pourront être autorisés en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées soit :
 - en limite séparative si leur hauteur comptée à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres sauf si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté et ce dans la limite de la hauteur du bâtiment.
 - à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions, étendue aux seuls bâtiments d'habitation, ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+combles.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Toute architecture étrangère à la région est interdite.

LES CONSTRUCTIONS NEUVES A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Zone 1AU

Toiture :

- Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile brunie, l'ardoise et les matériaux similaires d'aspect. L'usage de la tôle ondulée et des plaques fibrociment est interdit.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.
- La pose de capteurs solaires sera étudiée au regard de la trame des ouvertures des façades, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

LES CLOTURES :

- Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres. Les lauriers et thuyas sont interdits.
- Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Sont interdits les panneaux de béton ou fibro-ciment préfabriqués, pleins ou évidés.

LES AUTRES BATIMENTS :

- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.
- Les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris) réalisées par des moyens de fortune sont interdits

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet