

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX

SECTEURS 1AUe

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AU est une zone suffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Toutes opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une orientation d'aménagement devront être compatibles avec celle—ci.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'entre elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone 1 AU comprend le secteur AUe situé en périphérie du bourg. Il correspond aux zones d'extension du bourg de densité moyenne à vocation d'habitat et équipements publics.

Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions nouvelles,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement des destinations de ces constructions.
- les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
- les démolitions,

sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre du Monument Historique ainsi que dans un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130—1 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

- Tous travaux sur un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, des opérations d'aménagement, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame turquoise, en application de l'article L.123—1 7°.

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle—ci et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les dépendances (garages, abris de jardin...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'elles n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol et 6 m de hauteur au total, et qu'il n'y en ait pas plus de deux par habitation à compter de la date d'approbation de P.L.U.

ARTICLE 1AUe 3 – VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés ...).

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 6 - EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou à au moins 3 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires par rapport aux règles citées dans le tableau ci-dessus :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 1m prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé de règles pour les implantations des abris de jardin qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux dépendances.

Lorsque les constructions ne jouxtant les limites latérales, elles doivent être implantées en retrait de celles—ci d'une distance minimale de 3 m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé de règles pour les implantations des abris de jardin qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 50 m².

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout ou l'acrotère.

La hauteur des dépendances est limitée à 6 m au total.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions contiguës.

Lorsque la construction s'implantera en dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

Le niveau du rez — de—chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,80 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, hormis une configuration topographique du site nécessitant une élévation supérieure.

Toutes les constructions élevées au—delà de la hauteur maximale devra s'inscrire dans le volume enveloppe définis par des pentes de 0 à 45° partant de l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Des recommandations architecturales et paysagères présentes en annexe du P.L.U. permettront l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparente et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou tout matériau présentant une couleur sombre.

Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et muret traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir au mieux et entretenir.

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 0.50 m ou panneaux plastiques.

Les clôtures seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE 1AUe 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

ARTICLE 1AUe 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre au moins 15 % d'espaces verts (hors voirie et stationnement) en secteur 1AUe.

Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.