

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE : La zone 1AU concerne l'extension urbaine en continuité du centre village. Elle est destinée principalement à l'habitat. C'est une zone de transition entre centre ville et espaces naturels et agricoles. C'est une zone à fort impact environnemental et patrimonial.

1AU « zone du Connier » est une extension limitée d'une zone d'habitat diffus. La plus grande attention devra être portée aux problèmes de co-visibilité avec le village historique.

Pour les éléments de patrimoine architectural, culturel, historique et écologique identifiés au titre de l'article L 123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme figurant sur les plans de zonage, des prescriptions s'appliquent. Le cahier des prescriptions figure dans le TITRE VI du présent règlement.

SECTION I

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

1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tous modes d'occupation des sols, activités et construction non autorisés à l'article **1AU** et notamment :

-les dancings et discothèques,

-toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement.

-camping et caravanage : les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, les garages collectifs de caravanes,

-les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules,

-les ouvertures de carrières.

-les constructions nouvelles à usage : agricole ou forestier, industriel, entrepôts.

1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Les constructions à usage d'habitation et à usage de services (bureaux, commerces) si compatibles avec le voisinage d'une zone habitée.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

Dans la zone 1AU le schéma des orientations particulières d'aménagement de la zone définit les accès, les cheminements et le stationnement.

1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire.

2) Assainissement

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur .En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

3) Autres réseaux

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

4) Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60m³/h au minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 150 m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En zone 1AU, le COS est de 0,30. La surface minimale est de 800m².

1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à au moins 15 m de l'axe de la RD.7.

L'implantation des constructions principales à usage d'habitation doit respecter les zones aedificandi indiquées dans les OAP.

Les habitations doivent se situer dans la zone aedificandi, en revanche il est autorisé de construire la piscine et son « pool house » en dehors de la zone à bâtir sans dépasser 20m².

1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être situées sur limite séparative ou à au moins 3 mètres de celle-ci. Toutefois dans le cas où le terrain d'assiette est issu d'une même propriété les constructions peuvent être mitoyennes en respectant le linéaire de façade des constructions voisines. Les projets de constructions doivent, en toute hypothèse, se référer aux orientations d'aménagement prévues.

1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions sur une même unité foncière ou sur un terrain issu de la division d'une même propriété peuvent être contigües.

1AU 9 EMPRISE AU SOL

Dans la zone 1AU : 0,30

1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions et installations ne devra pas excéder un étage sur rez-de-chaussée mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir, ne pourra dépasser 6 mètres à l'égout des toitures.

1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin de permettre au service instructeur d'apprécier l'impact du bâtiment projeté par rapport au village historique, la notice et le photomontage joints à la demande de permis de construire devront faire apparaître le projet vu du point de perspective le plus éloigné permettant d'avoir une vue dégagée compte tenu de la configuration des lieux.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, et s'y adapter. Les remblais/déblais, les mouvements de terrain, les exhaussements de terre formant butes ou patte forme et les affouillements sont prohibés, en dehors du volume bâti.

Le niveau des dalles du plancher bas sera repéré par rapport au niveau médian du terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Orientations

Les constructions nouvelles seront orientées de la même façon que les constructions environnantes.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect compatibles avec l'aspect général du village.

Sont notamment interdits tous pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers ...).

Forme des toitures

Les bâtiments doivent avoir de préférence des toitures à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) doivent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Dans le cas de toiture en pente, celle-ci doit être d'une pente sensiblement identique à celle des constructions environnantes. Les couvertures sont en tuile rondes de type canal. Les pentes sont comprises entre 25% et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux sont admis.

Dans le cas de toiture plate, la composition architecturale d'ensemble doit justifier le recours à ce type de toiture. Elles peuvent être végétalisées.

Matériaux et couleurs

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale et la couleur des sols et des sites immédiatement environnants.

Les matériaux de couverture pour les toits à pente seront de tuile ronde mécanique. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant entre eux et avec les constructions voisines. Les bardages métalliques sont interdits. La notice d'insertion justifiera le choix et l'aspect des huisseries en façade sur rue.

Clôtures et portail

Les clôtures doivent être végétales (haies à essences variées). En bordure de voie, s'il y a grillage il est au nu intérieur de la parcelle, la partie végétale étant à l'extérieur. Les haies existantes doivent être préservées ou replantées pour garder le caractère agricole des lieux.

1AU 12 STATIONNEMENT

Les stationnements doivent être groupés et situés non loin de la voie principale d'accès. Toute division, en vue de construire, ou toute opération d'habitat groupé ou collectif, quelque en soit la forme, devra prévoir une aire de stationnement collectif couvrant les besoins en stationnement de la totalité des logements construits et à construire.

Aucun stationnement ne sera autorisé sur les parcelles de terrain issues de la division d'une unité foncière en propriété ou en jouissance et affecté à la jouissance privative.

Les besoins minimums à prendre en compte sont deux places par logement.

Le traitement des aires de stationnement devra être réalisé en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Les revêtements de sols drainants (clapicette, gravier, etc.) devront être mis en œuvre afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place. Elles devront être plantées à raison d'un arbre au minimum par emplacement de véhicule et ceinturé de haies vives. Les aires de stationnement en revêtement végétalisé seront comptées comme espaces vert à hauteur de 50% de leur surface.

Elles devront être dotées d'aires de retournement permettant l'accès et la circulation de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface d'espaces verts plantée et aménagée doit être au minimum de 40% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les éléments végétaux existants tels que haies ou arbres devront être conservés, sauf nécessité technique dûment justifiée.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade devra être privilégiée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal). Il devra être planté un arbre de haute tige, isolé ou en bosquet ou en alignement selon la composition paysagère d'ensemble justifié dans la notice paysagère, par 40m² d'espaces verts hors aires de stationnement.

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprés bleus, sapins, pins maritimes...) est à proscrire.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur) peuvent être admises à condition qu'elles soient de faible surface afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les enrobés et bétons bruts sont interdits.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

0,30.