

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à une urbanisation à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat. La distinction entre le secteur 1AUa et le secteur 1AUB vise à permettre une diversification des formes bâties et en conséquence des typologies de logements.

Article 1AU1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone :

- les activités industrielles,
- les activités artisanales,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les commerces,
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- les constructions à usage de garages qui ne constituent pas une annexe de la construction principale autorisée,
- les terrains de camping et de caravanage, et ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les carrières.
- les constructions à usage de bureaux

Article 1AU2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AU1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- Les installations et travaux divers, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

Article 1AU3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et répondre aux caractéristiques ci-après.

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, sont soumis aux conditions suivantes:

- largeur minimum de chaussée : 5m
- largeur minimum d'emprise : 8m

Les largeurs ci-dessus peuvent toutefois être réduites respectivement à 3 m et 5 m pour les voies en impasse, d'une longueur inférieure à 25 mètres ou desservant au plus 5 logements

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Article 1AU4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation vers ledit réseau.

Des dispositifs assurant le traitement des eaux pluviales sur la parcelle doivent être prévus. Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation.

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

4. Déchets urbains

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

En cas d'habitat collectif, il s'agira de containers enterrés. En cas d'impossibilité technique, les locaux devront être couverts et non visibles depuis la rue.

Article 1AU5 **La superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AU6 **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le secteur 1AUa :

L'implantation des constructions respectera un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Dans le secteur 1AUb :

L'implantation des constructions respectera un recul de :

- 8 mètres minimum par rapport aux voies en double sens et 5 mètres minimum par rapport aux voies en sens unique,

Ces dispositions ne concernent pas les annexes et les locaux dédiés à l'abri des containers de déchets ménagers.

L'implantation des bâtiments est à prendre en compte à partir du nu extérieur des façades au rez-de-chaussée. Les balcons, les terrasses, les débords de toitures peuvent être saillants par rapport à cette implantation, dans la mesure où ils ne surplombent pas le domaine public.

Dans l'ensemble de la zone :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 1AU7 **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le secteur 1AUa :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives (latérales) ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette marge pourra être réduite à 2,50 mètres minimum s'il s'agit d'une façade aveugle.

L'implantation des constructions respectera un recul de 5 mètres minimum par rapport au fond du terrain.

Ne sont pas visés les panneaux de pavés de verre d'une dimension inférieure à 0,50 m².

Dans le secteur 1AUb :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à 8 mètres.

Cette marge pourra être réduite à 4 mètres minimum s'il s'agit d'une façade aveugle.

L'implantation des constructions respectera un recul de 5 mètres minimum par rapport au fond du terrain.

Dans l'ensemble de la zone :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 1AU8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur 1AUb :

La distance entre deux constructions sur une même propriété ne sera pas inférieure à :

- 8m si les parties de façades en vis-à-vis comportent des baies,
- 4m si les parties de façades en vis-à-vis sont aveugles

Article 1AU9

L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur 1AUa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur 1AUb :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain.

Article 1AU10

La hauteur maximale des constructions

Dans le secteur 1AUa :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur 1AUb :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 17 mètres au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 1AU11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone, sous réserve d'une bonne intégration, d'autres dispositions pourront être retenues dans le cas d'une mise en œuvre de dispositifs relatifs aux énergies renouvelables.

1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement :

- soit une toiture composée d'un minimum de deux versants par éléments, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° en secteur IAUa et IAUb
- soit d'un toit à la mansarde dans le secteur IAUb.
- Soit une toiture contemporaine

Le choix de la couleur des toitures devra être en cohérence avec le nuancier.

Les toitures pourront être recouvertes par :

- des tuiles plates en terre cuite, aspect vieilli, petit moule, minimum 20 unités au m² dans les secteurs IAUa et IAUb,
- de l'ardoise naturelle dans le secteur IAUb.

Les vérandas ne sont pas soumises aux règles précédentes. Pour les vérandas, la pente sera supérieure à 10° et les matériaux utilisés seront du type produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides.

2. Ouvertures en toiture

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne,
- soit par des ouvertures en châssis de toit.

Les ouvertures en châssis de toit devront être implantées sur le versant arrière de la toiture, opposé au versant donnant sur la voie de desserte de la construction.

La somme des largeurs des ouvertures en toiture ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.

3. Aspect extérieur

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non, de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierre sans enduit ni peinture.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ...) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le choix de la couleur des enduits et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au règlement.

4. Vérandas

La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.

Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

5. Clôtures

Dans le secteur 1AUa :

En façade sur rue, la hauteur des clôtures sera limitée à 2m. Les clôtures seront constituées par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,80m maximum, enduit à l'identique de la façade de la construction principale, surmonté ou non d'une grille à barreaudage verticale ou d'un système à claire-voie ou d'un grillage, doublée éventuellement d'une haie vive.

Dans le secteur 1AUb

En façade sur rue, la hauteur des clôtures sera limitée à 2m. Les clôtures, en pierres naturelles, seront constituées :

- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,80m maximum, en pierres apparente d'aspect local (grès, meulière...) surmonté par une grille ferronnée,
- soit par un mur en pierres apparente d'aspect local (grès, meulière...) avec des ouvertures en grille ferronnée représentant au moins 60% de la longueur du mur.

Dans l'ensemble de la zone

La réfection partielle d'éléments détériorés des clôtures existantes pourra être autorisée à l'identique. Les murs existants en pierre devront être conservés et entretenus.

Les coloris blanc et noir sont interdits pour les menuiseries, portails et portillons

En limite séparative, la hauteur des clôtures sera limitée à deux mètres. Les clôtures seront constituées :

- soit par un muret de 0,50m de hauteur maximum, surmonté ou non d'un grillage et doublé éventuellement d'une haie vive,
- soit par un grillage doublé éventuellement d'une haie vive,
- soit par une haie vive.

L'installation de dispositifs occultant sera autorisée au droit de la maison jusqu'au fond du terrain, sans que la distance par rapport à la voie publique ne soit inférieure à 6 mètres. La partie située devant devra être végétalisée. Ce dispositif ne pourra être installé qu'avec l'accord des voisins.

6. Dispositions diverses

Les équipements techniques seront implantés de préférence à l'arrière de la construction.

7. Constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AU12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,30 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

Dans le secteur 1 AUb, les emplacements peuvent avoir une longueur minimum cumulée de 9m. Lorsque ceux-ci sont destinés à recevoir deux places en enfilade.

2. Nombres d'emplacement

Pour toute construction, une zone de stationnement pour les deux roues devra être aménagée.