

ZONE 1 AU

La zone 1 AU est destinée à assurer à terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente, en accord avec le paysage naturel ou bâti existant.

Dans cette zone, les frais de viabilité sont à la charge du maître d'ouvrage.

Rappels

- L'ÉDIFICATION DES CLÔTURES

autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.

- LES DÉFRICHEMENTS

sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés en application L.130-1 du code de l'urbanisme.

- LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

est autorisée.

Article 1AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- constructions à usage hôtelier
- les entrepôts
- constructions à usage agricole
- les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- le camping
- le stationnement de caravanes isolées
- les carrières

Article 1AU 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les opérations d'aménagement par tranche de 5000 m² au moins, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, ou sur la totalité de la zone ou de la tranche restante si la superficie est inférieure à 5000 m²
- les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone
- les constructions à usage de bureaux et de services, compatibles avec le caractère de la zone, ne compromettant pas l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone
- les constructions à usage d'équipement collectif compatibles avec le caractère de la zone, ne compromettant pas l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Article 1UA 3

Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

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

doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies doivent être conçues pour pouvoir se raccorder aux voies publiques existantes et se prolonger dans les opérations successives.

Article 1AU 4

Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

- EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe un réseau séparatif.

En attente de système collectif d'assainissement, un dispositif autonome conforme à l'étude d'aptitude des sols doit être réalisé; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et se raccorder directement au réseau collectif quand celui-ci sera mis en place.

- EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité et téléphone

Les réseaux nouveaux doivent être enterrés.

Article 1AU 5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière

Article 1AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, nouvellement créées lors de l'aménagement de la zone, à l'exception des voies piétonnes.
2. Dans les autres cas, un recul minimum de quatre mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.
3. Toutefois, les postes de transformation d'énergie ou les petits aménagements tels que vérandas, sas, perrons, auvents pourront s'implanter à une distance comprise entre l'alignement et deux mètres par rapport à celui-ci.
4. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Article 1AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les conditions suivantes :
 - en limites latérales aboutissant à une voie ouverte à la circulation publique
 - sur les autres limites, pour les volumes dont la hauteur n'excède pas trois mètres au faîtage.
2. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2$, minimum trois mètres).

Article 1AU 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 1AU 9

Emprise au sol

Pas de prescription particulière.

Article 1AU 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas défini comme le sol existant et l'égout ou l'acrotère de la construction.

1. La hauteur ne pourra excéder :

- pour toute construction à destination d'habitation : rez de chaussée + deux niveaux, dans la limite de dix mètres
- pour toute autre construction : neuf mètres.

2. Toutefois, la hauteur des constructions en limite latérale aboutissant aux voies ne pourra excéder six mètres.

Article 1AU 11

Aspect extérieur des constructions

1. Les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, et respecter notamment les caractéristiques des bâtiments voisins :

- implantation des bâtiments : une bonne adaptation au sol des constructions sera recherchée

- pentes, couvertures et débords de toits : les toits à un pan seront interdits sauf pour les volumes annexes composés avec le bâtiment principal; la pente sera de 35° au minimum pour les volumes principaux et de 30° au minimum pour les volumes annexes adossés au bâtiment principal
- composition des façades, jeu des pleins et des vides : les percements s’inspireront du bâti traditionnel en respectant le rythme et l’homogénéité des ouvertures sur une même construction.
- matériaux et couleurs : les couleurs de façades et de menuiseries seront choisies en référence aux couleurs localement utilisées et en harmonie avec les couleurs des bâtiments voisins.

2. Sont interdits l’emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus ou enduits, les matériaux pastiches.

3. Les toits seront de couleur dominante rouge en évitant les teintes très foncées. Pour les réfections de toits existants, la couleur d’origine pourra être conservée.

4. Les clôtures sur rue seront conçues de façon à assurer un caractère unitaire à l’espace-rue. Elles pourront être constituées de dispositifs grillagés ou d’un muret de pierre ou enduit surmonté ou non d’un dispositif grillagé, la hauteur totale ne devant pas dépasser un mètre vingt.

Les autres clôtures n’excéderont pas un mètre soixante de hauteur totale.

5. Lorsqu’ils sont nécessaires pour des raisons constructives, les remblais seront autorisés sous condition de rattraper le niveau naturel du sol le plus harmonieusement possible, et dans la limite maximale de un mètre de hauteur au-dessus du niveau naturel.

Article 1AU 12

Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera notamment exigé deux places de stationnement par logement.

2. Toutefois, pour les logements financés avec un prêt aidé par l’Etat, il ne pourra être exigé plus d’une place de stationnement par logement.

3. Une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues sera prévue pour les constructions à usage de logements collectifs et pour les équipements recevant du public.

Article 1AU 13

Espaces libres et plantations

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales, notamment en ce qui concerne les arbres fruitiers.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement.

Article 1AU 14

Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

