

ZONE 1AU

La zone 1AU est un secteur naturel destiné à l'urbanisation où les équipements en périphérie de la zone ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone. C'est une zone ouverte à l'urbanisation.

Cette zone couvre les secteurs destinés à recevoir l'extension urbaine principalement destinée à de l'habitat et aux activités commerciales et artisanales de nature à garantir la mixité urbaine.

La zone 1AU comprend 2 secteurs :

- le secteur 1AUa : il désigne des zones 1AU qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation particulières avec lesquelles les opérations devront être compatibles.
- le secteur 1AUb sans orientations d'aménagement.

Rappel : Tout travaux sur un élément du patrimoine identifié au titre de l'article L 123.1.5.7^{ème} est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions industrielles,
- les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les caravanes,
- Le stationnement isolé d'une caravane autre qu'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois par an, périodes consécutives ou non,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attraction,
- L'aménagement d'un golf (> 25 ha),
- Le dépôt de véhicules (> 10 véhicules),
- L'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs (> 10 véhicules),
- L'installation pendant une durée supérieure à 3 mois consécutifs d'une résidence mobile constituant un habitat permanent,
- les constructions, les clôtures, les affouillements et exhaussements de sol liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone.

1/ Dans le secteur 1AUa :

Sous réserve qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement, les constructions et installations sont autorisées à condition :

- qu'elles soient desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation.

- ou qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2/ Dans le secteur 1AUb :

les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement, le changement de destination, l'extension mesurée des constructions existantes, leurs annexes et piscines sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

3/ A condition de faire partie des opérations citées au paragraphe précédent ou d'être desservies par les équipements internes prévus dans les orientations d'aménagement, les constructions et installations commerciales et artisanales sont autorisées si elles présentent toutes les garanties contre les risques :

- d'altération de la qualité des eaux
- de nuisances sonores
- de nuisances olfactives
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

4/ Dans les zones 1AUa de Bel Aspect et de Lachaud/le Foirail et dans la zone 1AUb du Foirail, 25% minimum des logements produits dans les opérations d'ensemble doivent être des logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS ou accession sociale, etc...).

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privé soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

La délivrance de la permission de voirie nécessaire à la création de l'accès est subordonnée à l'existence de conditions de visibilité suffisantes pour assurer la sécurité des usagers et des riverains (distance de visibilité minimale de part et d'autre de l'ordre de 120 à 150 m).

Si tel est le cas, la desserte en voirie nécessaire à la constructibilité éventuelle du terrain devra être assurée par une autre voie, soit existante, soit à créer par le(s) propriétaire(s) privé(s) intéressé(s) ou par la commune, si celle-ci se substitue à ce(s) dernier(s).

2- Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile, avec un minimum de 4m de largeur.

La trame des voies doit être compatible avec les schémas de principes figurant dans les orientations d'aménagement.

L'aménagement doit assurer la continuité dans les circulations piétonnes avec les quartiers voisins et avec les équipements, lorsque cela est prévu dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'installation de dispositifs d'assainissement est autorisée à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les effluents de nature non domestique, avec ou sans traitement, doivent faire l'objet d'une autorisation de rejet dans les installations de collecte et de traitement. Ils ne peuvent pas être admis dans le réseau collectif.

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant rejet dans le milieu naturel. Les dispositifs à adopter seront conformes soit au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation concernant les installations classées.

Dans les secteurs où un dispositif d'assainissement non collectif est prescrit, et notamment pour la filière filtre à sable drainé, la délivrance de la permission de voirie nécessaire au rejet des effluents épurés dans les fossés des Routes Départementales est subordonnée à l'existence d'un véritable milieu hydraulique superficiel. Si tel n'est pas le cas, une autre filière devra être recherchée.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié.

Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

Les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif de récupération de tout ou partie des eaux pluviales (citerne, etc...).

4 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la parcelle privative aux lignes de transports d'énergie électrique doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

Pour les lotissements nécessitant un permis d'aménager ou la réalisation de travaux ainsi que les groupements d'habitation, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas de d'impossibilité technique reconnue) y compris les réseaux suivants :

- éclairage public,
- alimentation électrique basse tension,
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)
- télédistribution éventuelle,
- télécommunications numériques.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées :

- soit pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, sur tout ou partie de leur façade,
- soit implantation en retrait d'un minimum de 5 mètres pour des raisons de sécurité des accès, de stationnement ou pour des raisons architecturales et bioclimatiques (comme l'ensoleillement des façades).

Il n'est pas fixé de marge de recul minimale pour les constructions des annexes et les piscines.

Les règles édictées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus sont applicables à chaque lot ou division de propriété, à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée (construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance) par rapport aux voies existantes.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au

moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m 00.

Cette règle est applicable à chaque lot ou division de propriété, à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée (construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance).

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux piscines.

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

Non réglementée

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle est applicable à chaque lot ou division de propriété, à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée (construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance).

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM

1- Définitions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Dans le cas où l'unité foncière est délimitée par deux ou plusieurs voies situées à des niveaux différents, la hauteur maximale autorisée doit être prise sur le côté où la voirie a l'altitude la plus élevée.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 - Règles

La hauteur maximale autorisée pour les constructions neuves ne doit pas excéder un maximum de 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les combles peuvent être aménagés.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

A - Dispositions générales – rappels :

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être 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.

De même, l'autorisation de bâtir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par leur situation, la forme ou la dimension des parcelles, l'opération est 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.

Sont interdits les éléments d'architecture d'emprunt étranger ou extra-régional (par exemple, chalet bois type montagnard, mas provençal, construction rondins bois).

B - Adaptation au terrain naturel

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les enrochements sont interdits. La création de petites terrasses en maçonnerie de pierres locales pourra être acceptée.

Recommandations :

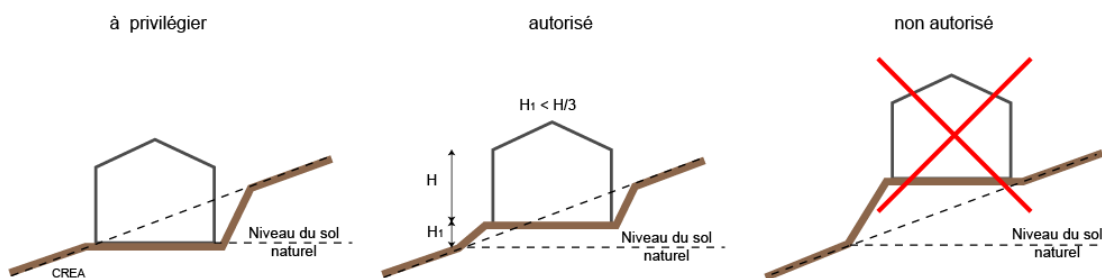
L'implantation des bâtiments tiendra compte des lignes de force du paysage telles que :

- les voies d'accès,
- les sens d'implantation des bâtiments existants à proximité,
- les courbes de niveaux du terrain naturel,
- les alignements et massifs végétaux existants,
- les vues et perspectives paysagères, depuis le site et vers le site d'implantation.

L'implantation du projet recherchera le meilleur compromis entre :

- l'alignement du faitage sur les voies d'accès
- l'alignement du faitage avec celui des bâtiments existants à proximité
- l'alignement du faitage avec les courbes de niveaux du terrain naturel (sauf pour les petits volumes)
- la prise en compte des alignements d'arbres et massifs végétaux existants

L'implantation à privilégier positionnera le talus en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.



Le terrassement en déblai-remblai pourra être autorisé sur des terrains de faible pente, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à l'égout.

Afin de minimiser leur impact visuel, les talus seront aménagés, selon les cas, de l'une ou l'autre des manières suivantes :

- création de terrasses successives, plantées ou soutenues, afin de réduire leur hauteur,
- adoucissement des pentes et habillage par une végétation rampante,
- plantations de végétaux sous forme de bosquets venant réduire l'impact du talus,
- stabilisation par des piquets bois ou enrochement de pierres naturelles locales ;

- stabilisation par mur de soutènement recouvert d'un enduit de teinte sombre, proche de la teinte des pierres ou habillé de pierres, dans les secteurs les plus sensibles.

C - Les toitures

C1- Bâti existant antérieur à 1948

Les pentes de toitures existantes seront maintenues.

La restauration des toitures sera réalisée avec les matériaux traditionnels, à savoir en ardoises naturelles, (de préférence posées à pureau décroissant).

Dans le cas de couvertures en tuiles plate mécanique type 1930 (losangé ou à cotes), ces dernières pourront être reconduites à l'identique de l'existant (teinte brune).

Les châssis de toits devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition de la façade.

C2 – Bâti postérieur à 1948 : Bâti neuf et extension

Les constructions neuves devront s'intégrer au site environnant.

Les pentes des toitures seront au moins à deux versants de pente minimale de 35° (équivalent à 70 %).

Les débords des toitures sont obligatoires et ont une largeur minimum de 0,4 m.

Les constructions devront être recouvertes d'ardoises ou de matériaux plans de teinte ardoise.

D - Les murs et façades

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ainsi que les imitations de matériaux, sont interdits.

D1- Bâti existant antérieur à 1948

Les projets de façade à modifier doivent être cohérents avec l'aspect des façades traditionnelles du centre bourg.

Pour les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, les jointoiements seront réalisés avec de la chaux naturelle, dans la tonalité moyenne des pierres et appliqués à fleur de pierre.

Pour les maçonneries en pierre destinées à recevoir un enduit, les enduits anciens participant à l'architecture des édifices devront être conservés ou restitués. Les enduits seront restitués avec un mortier de chaux dans la tonalité des enduits traditionnel locaux. Les éléments de décors tels les fausses chaînes d'angles pourront être reconduits.

L'isolation par l'extérieur peut être admise sous condition d'une finition enduit.

D2- Bâti postérieur à 1948 : Bâti neuf et extension

Les projets de façade à édifier doivent être cohérents avec l'aspect des façades traditionnelles du centre bourg. Les tons blancs, réfléchissants et les teintes trop colorées sont proscrits.

Les enduits extérieurs feront référence aux enduits traditionnels locaux.

Les bardages en bois naturel sont acceptés à condition que ceux-ci soient en adéquation avec les teintes locales, par exemple : bois laissé brut se grisant en vieillissant, ton beige, grège, teinte noyer.

Les autres teintes colorées ainsi que le blanc et la lasure blond-miel-doré sont exclues.

E - Ouvertures

E1 - Bâti existant antérieur à 1948

Les baies anciennes (portes et fenêtres) doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.

De nouveaux percements pourront être réalisés sous réserve d'être en cohérence avec la composition de la façade.

E2 - Bâti postérieur à 1948 : Bâti neuf et extension

Les projets de façade à édifier doivent être cohérents avec l'aspect des façades traditionnelles.

F - Menuiseries

F1 - Bâti existant antérieur à 1948

Les portes anciennes et les ferronneries de qualités doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.

Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante, l'emploi du blanc pur est proscrit.

F2 - Bâti postérieur à 1948 : Bâti neuf et extension

Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

G - Devanture commerciale

Les devantures devront être identiques à la forme de la baie et positionnées en tableau (retrait de 15cm environ). Les éléments techniques devront être intégrés à la devanture.

H - Annexes

Les annexes seront soit contiguës aux bâtiments existants soit détachées du bâtiment principal.

Dans ce dernier cas elles doivent être implantées en fond de parcelle et/ou aux endroits les moins visibles depuis l'espace public.

Les annexes seront, soit maçonnées et recouvertes d'un enduit similaire aux enduits anciens locaux, soit réalisées en bardage bois laissé brut ou traitées dans une teinte foncée.

La couverture sera de teinte ardoisée.

I - Clôtures

Les murets traditionnels existants doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès si la parcelle n'a pas d'autre accès. En ce cas, la démolition du mur ne pourra être autorisée que pour la largeur de l'accès.

Pour les clôtures sur rue, sont autorisés :

- les grilles ou grillages souples sur mur bahut en façade de 50 cm de hauteur maximum, jusqu'à une hauteur totale maximum de 1,20 m,
- les murets traditionnels en pierre locale ou maçonnerie de blocs enduite, de 1,20 m de hauteur maximum.
- les haies vives d'essences locales ou le treillage métallique pris dans une haie vive d'essences locales, en se référant à la liste annexée au PLU. (voir liste proposée par le CAUE en annexe)

Pour les clôtures en limite séparative, sont autorisés :

- les grilles ou grillages souples sur mur bahut.
- les murets traditionnels en pierre locale ou maçonnerie de blocs enduite.
- les haies vives d'essences locales ou le treillage métallique pris dans une haie vive d'essences locales, en se référant à la liste annexée au PLU,
- les grillages.

La hauteur maximum est limitée à 2,00 m.

Pour les clôtures en limite de zone A et de N lorsque cette limite n'est pas une voie :

Sont seuls autorisés les haies vives d'essences locales ou le treillage métallique pris dans une haie vive d'essences locales, en se référant à la liste annexée au PLU.

J - Éléments techniques

Définition : on appelle éléments techniques tous les éléments destinés au fonctionnement de la construction ou au confort de ses occupants tels que : paraboles, antennes, ascenseurs, panneaux solaires, climatiseurs, pompes à chaleur, etc...

D'une façon générale les éléments techniques doivent être implantés sur les façades non vus du domaine public et intégrés à l'architecture de l'édifice. Ils peuvent être masqués par des éléments bâtis persiennés ou par des plantations d'essences locales, en se référant à la liste annexée au PLU.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan de la toiture, sans surépaisseur et peu visible du domaine public.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public, sauf impossibilité technique.

Le stationnement des résidents doit se faire en dehors de la voie. Il peut être :

- sur la parcelle,
- Ou sur des parkings de proximité.

Pour les constructions à usage d'habitation : Il doit être réalisé deux places de stationnement par logement. En outre, il doit être réalisé du stationnement visiteurs à raison d'une demi-place au moins par logement.

Pour les établissements recevant des personnes âgées (maisons de retraite, résidences seniors, etc...), il est exigé ½ place par logement.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

2 - Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les abords des opérations d'aménagement devront être traités de façon paysagère. En lisière avec les zones agricoles (classées A) et naturelles (classées N) et de leurs secteurs, des haies devront être conservées ou reconstituées avec des essences locales et variées.

15 % minimum de la superficie du terrain ou de l'opération doit être traitée en espaces verts. Ce pourcentage intègre les jardins, espaces verts, aires de jeux, plantations existantes ou à créer sous forme de bosquets ou de haies.

Les dispositifs de collecte et de stockage des eaux pluviales (ex : noues) entrent dans le calcul du pourcentage d'espaces verts dès lors qu'ils ne sont pas imperméabilisés.

Lorsque la toiture est végétalisée, sa superficie végétalisée entre dans le calcul du pourcentage d'espaces verts.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.