ZONE 1AU

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE 1AU

Cette zone constitue l'emprise des futures constructions

La zone 1AU est concernée par deux Orientation d'aménagement et de programmation.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la 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, toutes les règles édictées dans la zone UZ sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Pour construire sur les parcelles classées en zone 1AU, une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée (aléa retrait-gonflement des argiles).

1AU1 - Usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et de travaux de voirie,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les constructions à usage artisanal qui génèrent des nuisances, des dépôts de déchets de construction et de démolition ou de déchets ultimes et stockage en plein air,
- Les carrières
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions qui ne sont pas à vocation principale d'habitation selon l'article 1AU2 à l'exception de celles citées à l'article 1AU3.

1AU2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

La destination des constructions.

1) Sont autorisées
Les extensions des constructions dans la limite de 20% d'emprise au sol de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

2) Les annexes isolées non affectées à du logement dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

La destination des constructions à vocation d'habitation.

3) Sont autorisées :
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

1AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales et artisanales), culturelles, sportives et/ou de loisirs.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE URBAINE 1AU

1AU4 - Volumétrie des constructions

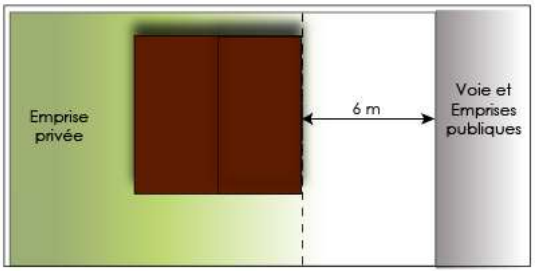
A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des postes de transformation électriques et de détente de gaz.

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 40 % maximum de l'unité foncière,
- L'emprise au sol est portée à 50 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction par rapport au terrain naturel, est limitée à 10 m au faitage et/ou 6 mètres à l'égout du toit. La hauteur totale ne peut dépasser 10 mètres (R+1) ou (R + C).
- La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faitage ou 3,5 mètres à l'égout du toit. La hauteur totale des annexes est limitée à 5 mètres.

1AU5 - Implantation des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions à usage d'habitation seront édifiées avec un retrait de 6m minimum des voies publiques et privées.

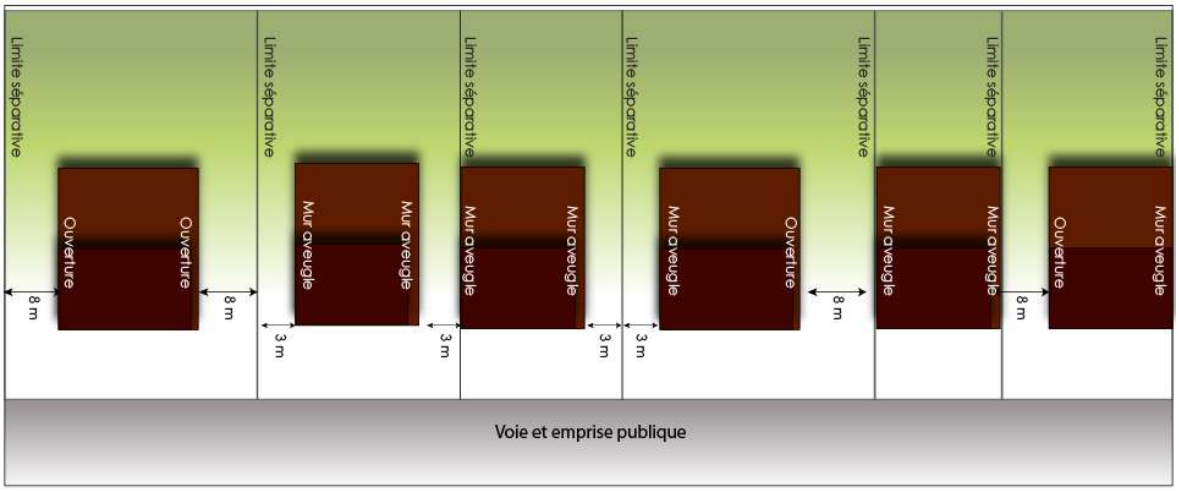


- Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, le retrait minimum de 6 mètres doit être respectée par rapport à l'une des voies publiques ou privées et en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'autre voie publique ou privée,

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une des limites ou des deux limites en respectant une marge minimale de 3 mètres en

cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant une ouverture. Un retrait obligatoire de 4 mètres doit être respecté avec la limite séparative du fond de parcelle. Ne sont pas concernées les ouvertures pour aération d'une pièce d'eau et toilette selon les conditions suivantes :

-Hauteur maximale de l'installation 2 mètres
-Dimension maximale ouverture H75 cm x L 50 cm



1AU6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village.

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing et autres…) doivent l'être d'enduits lisses (ou talochés) teintés dans la masse, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (du blanc cassé au sable ocre).
- Les murs auront l'aspect du moellon, de la pierre ou de la brique.
- L'usage en façade de faux bardages métalliques et plastique et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.
- L'habillage en clin de bois est autorisé

BAIES

- Les volets battants seront en bois, en aluminium ou en matériaux de même aspect, peint ou lasuré et compatible avec la palette chromatique de référence.
- Les volets roulants seront intégrés à la construction et compatible avec la palette chromatique de référence.

TOITURES

- A l'exclusion des vérandas, annexes isolées, les toitures seront à deux pentes symétriques et comprises entre 35 et 45 degrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées.
- Les relevés de toiture (dit chiens-assis) sont interdits.
- Les couvertures des constructions principales seront composées de tuiles ou d'ardoises de coloration selon la palette chromatique de référence.
- Pour les annexes isolées, les toitures devront être identiques à la construction principale.

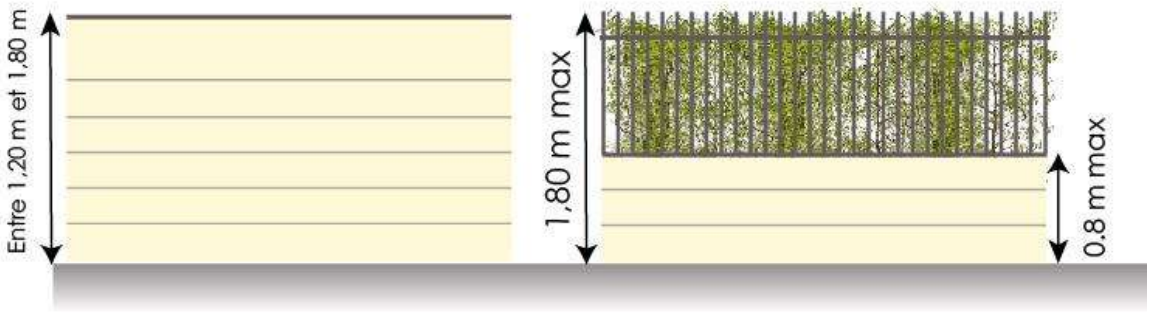
ANNEXES

- Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent avec la construction principale.
- En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Pour les vérandas, les matériaux seront : aluminium laqué, polycarbonate, zinc, tuile ou élément verrier.
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques à ceux de l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- Les carports sont autorisés pour protéger les places de stationnement interne ou les places de jour. Les carpots devront avoir l'aspect et la teinte identique à la façade de la construction. Pour les armatures, la couleur devra être identique aux menuiseries de la construction principale.

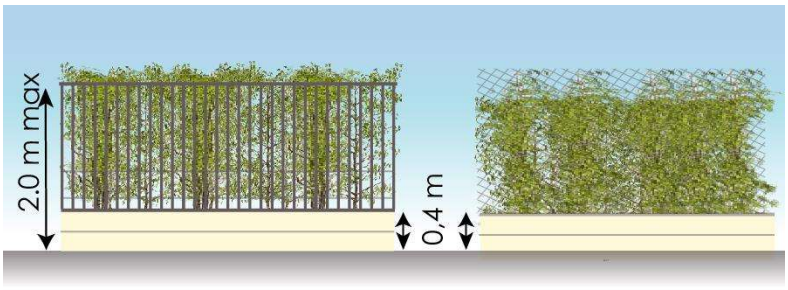
CLOTURES

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent.

- La clôture sur rue devra être constituée d'un mur maçonné (Pierre ou parpaing enduit) d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m, ou d'un mur bahut/soubassement (Pierre ou parpaing enduit, plaques de béton) d'une hauteur de 0,80 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical/horizontal, plein/ajouré doublée ou non d'une haie vive. La hauteur totale ne peut dépasser 1,80 mètre.



- La clôture en limite séparative devra être constituée d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètres (Pierre ou parpaing enduit), ou d'un mur bahut /soubassement (Pierre ou parpaing enduit, plaques de béton) d'une hauteur de 0,40 m maximum surmonté d'un grillage plastifié vert ou d'un barreaudage vertical/horizontal, plein/ajouré doublée ou non d'une haie vive. La hauteur totale ne peut dépasser 2,00 mètres



- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le paysage urbain et respecter les principes de continuité visuelle. Il est recommandé de mettre en place des clôtures perméables afin de laisser passer les eaux pluviales et la petite faune.

DIVERS

- Les antennes et paraboles seront de préférence implantées dans des lieux non visibles de la voie publique afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone 1AU.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout devront être enterrées.
- Les garages, caves et sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont autorisés

1AU7 - Performances énergétiques et environnementales

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas de travaux sur le bâti existant.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ; recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

L'amélioration des performances énergétiques ne doit pas modifier l'aspect extérieur des constructions existantes depuis la voie publique. Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, et non visible depuis la voie publique, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et sous réserve qu'il ne soit pas trop visible du domaine public et qu'ils ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage.

- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

- Les brise-soleils.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

1AU8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain. Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

- Obligation de planter 1 arbre de haute tige par unité foncière.

1AU9 - Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les places de jour devront respecter les dimensions suivantes : 2,5 m x 5 m. Il est recommandé de mettre en place des places de stationnement avec des revêtements perméables.

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement minimum. Ces emplacements pourront être non clos et donc être localisés en dehors de la partie de propriété clôturée.

- 1 place de stationnement minimum par logement locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants).

- La création de logements nouveaux sans construction nouvelle, doit s'accompagner de 2 places de stationnement minimum par logement, aménagées qui pourront être non closes et donc être localisées en dehors de la partie de propriété clôturée, ou dans le cadre d'une cours commune.

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement vélo par logement.

- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage d'hébergements, 1 place de stationnement par chambre.

- Respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des PMR.

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE URBAINE 1AU

1AU10 - Desserte par les voies publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement un accès, d'une largeur minimum de 3,5 m, à une voie publique ou privée.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

- Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

- Les voies en impasse de plus de 50 m doivent être aménagées d'une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tours et prévoir une aire de collecte d'ordures ménagère.

1AU11 - Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- Les eaux de ruissellement issu des aménagements doivent être traitées à la parcelle. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.
- Les eaux de ruissellement issu des places de stationnement et chemin d'accès doivent être traitées à la parcelle.
- Le stationnement des véhicules et chemin d'accès devra prévoir un revêtement perméable.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.
- En cas d'insuffisance du réseau électrique, l'augmentation de puissance du transformateur sera à la charge du pétitionnaire.

5) Réseaux de communications électroniques

- Pour toute nouvelle construction et dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication électroniques dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication électronique lorsque celui-ci sera installé.

ZONE A

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE AGRICOLE A

Cette zone est destinée à recevoir des constructions à vocation agricole.

Pour construire sur les parcelles classées en zone A, une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée (aléa retrait-gonflement des argiles).

A1 Usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- Toutes les constructions et utilisations du sol ne respectant pas les conditions fixées à l'article A2
- Les constructions dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérés au plan de zonage selon l'article L.113-1 du code de l'urbanisme,

A2 Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

La destination des constructions est à vocation d'exploitation agricole. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions, les extensions et installations à usage d'activités agricoles, les aménagements nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage, les installations classés pour la protection de l'environnement liée à l'agriculture.
- Les constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles à raison d'une habitation par exploitation et à moins de 100 m de celle-ci.
- Les extensions des constructions à destination d'habitat, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% d'emprise au sol existante de la construction principale et la construction d'annexes, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et/ou l'activité agricole. Les annexes devront être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum d'une construction existante.
- Les constructions et installations agricoles, les constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles ainsi que les constructions et extensions à usage d'hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, activités annexes à l'agriculture...), au siège de l'exploitant ne peuvent être autorisées que si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives