

CARACTERE DE LA ZONE

Zone ayant encore un caractère naturel mais destinée à être ouverte à l'urbanisation, délimitée en fonction de l'existence des équipements publics à proximité et de leur capacité à desservir les constructions à implanter. Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les orientations d'aménagement, dans les conditions définies ci-après.

3AU

ARTICLE 3AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappels :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - Sont interdites :

- 1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 2 - Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes).
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 4 - Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- 5- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2 – II – 3.
- 6 – Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- 7 – Les constructions isolées autres que celles autorisées à l'article suivant.

ARTICLE 3AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les lotissements à usage d'habitation ou les groupes d'habitations sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone.

2 - Les constructions à usage d'habitation ou d'activité compatible avec le voisinage des zones habitées, sous réserve qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement telle que définie ci-dessus ou qu'elles respectent les dispositions préalablement défini dans les orientations d'aménagement et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

3 - Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

4 - Les travaux de modification des bâtiments agricoles existants ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

ARTICLE 3AU 3 ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des Routes Départementales n°7-28-97 et 128 les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles ne sont autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

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. Ils sont limités à un seul par propriété.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères,...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, en prévoyant une aire de retournement adaptée aux véhicules de sécurité et de secours.

ARTICLE 3AU 4

DESSERTER PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation ou d'activité ou assimilés non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonomes, établis conformément aux règlements en vigueur et compatibles avec les caractéristiques pédologiques de la parcelle (voir schéma d'assainissement en annexe). Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales :

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

En l'absence d'un tel réseau, en cas de réseau insuffisant ou lorsque le raccordement est gravitairement impossible, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en oeuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en oeuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE 3AU 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, chaque terrain destiné à accueillir une nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité doit être de surface suffisante et présenter des caractéristiques compatibles avec la réalisation d'un assainissement individuel.

ARTICLE 3AU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - - Les constructions doivent être édifiées en observant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes.

2 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :

- Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas, la nouvelle construction peut être implantée en observant le recul de la construction existante.

-Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et selon les caractéristiques principales et essentielles qui étaient les siennes.

- Dans le cadre de la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises intérieures nouvelles peut être autorisé.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)

ARTICLE 3AU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m. Dans la marge d'isolement les débords de toiture inférieurs à 0,50 m sont autorisés.

Toutefois, lorsque la forme, les dimensions ou la configuration du terrain l'imposent, ou en cas d'opération groupée, l'implantation des constructions sur limites séparatives peut être autorisée.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptés dans le cas de constructions d'ouvrages techniques d'intérêt public.

ARTICLE 3AU 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE 3AU 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 20 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 3AU 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables, la hauteur maximale autorisée étant de 9 m. au faîtage, pour les constructions individuelles.

ARTICLE 3AU 11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

1 - Toiture

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, le matériau utilisé est la tuile courbe de teinte rouge vieilli ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs).

Les pentes de toit doivent être supérieures ou égales à 35%.

L'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée .

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en pierre du pays ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés traditionnellement avec un mortier de chaux naturelle et de sable ou à l'aide de produits de même composition "prêts à l'emploi" en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux.

Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages bois sont autorisés.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier régional;

Les différentes parties d'un bâtiment et de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

3 - Menuiseries et ferronneries extérieures - Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et adopter une couleur comprise dans le nuancier départemental.

Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures et des proportions. Les matériaux utilisés sont non brillants et non réfléchissants.

4 - Clôtures

Les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite, avec une hauteur maximum de 0,80 m (excepté en cas de soutènement), ou constituées d'un simple grillage doublé d'une haie végétale composée majoritairement de feuillus.

Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants seront préservés.

ARTICLE 3AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 3AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments de végétation identifiés sur les documents graphiques doivent être préservés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Aux abords des habitations, l'utilisation d'essences locales feuillues est à privilégier.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les espaces communs doivent être suffisants et de bonne qualité. Ils sont plantés et aménagés en aire de jeux.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère adaptée au site environnant. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

ARTICLE 3AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé .