

TITRE III

Zone 1 AU

Dispositions applicables aux zones naturelles

CARACTERE DE LA ZONE 1 AU

Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation de constructions à caractère résidentiel, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, dans les conditions exposées au rapport de présentation notamment en matière de financement des équipements publics.

Elle comprend les secteurs : **1 AUa** avec des règles de construction spécifiques.

1 AUb, au Col de la Perche, avec également des règles de construction spécifiques

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 A.U.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone.

Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R442-2 du code de l'urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R443-4 du code de l'urbanisme.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'article R444-3 du code de l'urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation des carrières, affouillements et exhaussements des sols autres que ceux qui sont destinés à l'aménagement du secteur 1AUa visés à l'article 1NA2.

Les lotissements industriels.

Le défrichement dans les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE 1.A.U.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITION SPECIALES

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent être effectivement réalisés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 A.U.3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Dans le secteur 1 AUb, les voiries doivent avoir une orientation selon une direction privilégiée en fonction de la pente du terrain qui est dirigée vers le Sud Est.

ARTICLE 1 A.U.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent subir un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L 1 331-10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

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

En absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des études particulières sur le réseau pluvial seront nécessaires pour chaque extension future.

Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1 A.U.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1 A.U.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à **5 mètres**, sauf pour la RN 116 où la distance est portée à **35 m** de l'axe et pour le CD 10 à **15 m** de l'axe.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements.

ARTICLE 1 A.U.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées, lors de la création des groupes d'habitations et lotissements.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

Dans le secteur 1AUb, les constructions seront édifiées en limites séparatives, de façon à proposer un ensemble de maisons jumelées. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

ARTICLE 1 A.U.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur 1AUb, les constructions seront édifiées en continuité, de façon à proposer un ensemble de maisons jumelées.

ARTICLE 1 A.U.9 – EMPRISE AU SOL

En aucun cas, l'emprise des constructions au sol ne peut être supérieure à 50 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol fixée à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux groupes d'habitations et lotissements.

ARTICLE 1 A.U.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Hauteur Absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics). Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE 1 A.U.11 – ASPECT EXTERIEUR

Principes Généraux

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Pour atteindre ces objectifs dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

Dans le secteur 1 AUb, l'orientation du bâti doit être selon une direction privilégiée en fonction de la pente du terrain qui est dirigée vers le Sud Est.

1) VOLUMES et IMPLANTATION

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.
Le terrain après travaux devra être conforme au terrain initial.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation, avec sur des terrains en fortes pentes, des constructions décalées par ½ niveaux. Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Pour limiter les impacts visuels, il est demandé d'adapter les constructions au sol, sans transformation visible du terrain naturel. Le terrain après travaux devra être conforme au terrain initial.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

2) FORMES

a) Toiture

Pourcentage de la pente : 40 à 50 %.

Orientation de la pente : la couverture sera généralement à deux pentes.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures-terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, les façades principales auront l'orientation générale des courbes de niveau.

b) Ouvertures

Les ouvertures devront AVOIR UNE TENDANCE GLOBALE plus haute que large. Les menuiseries seront en bois. Le PVC et l'aluminium sont autorisés si la couleur est la même que les baies en bois.

Couleurs des menuiseries autorisées : lasures couleur bois, rouge « Vauban » et bleu « Charron ». Les lasures de couleur sont interdites. Le blanc est autorisé pour les fenêtres.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, les volets seront en bois, style volet à la catalane. Les volets roulants sont interdits.

3) MATERIAUX

a) de façade

Les murs seront en pierres apparentes (granit), maçonneries selon la tradition locale. Le crépi traditionnel (mortier de chaux grasse) est également autorisé.

Les chalets sont autorisés à condition que la construction comporte un sous-bassement en granit ou en crépis. Le soubassement doit être au minimum d'un demi niveau.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, les constructions devront avoir au minimum 50 % en crépis couleur locale (gris rompue d'ocre) ou en granit.

b) de toiture

Les toitures seront réalisées en lloses ou en matériaux de couverture qui s'apparentent par la couleur, la forme et la texture à la llose. Les plaques métalliques goudronnées n'ayant pas la forme ovale de l'ardoise, le bac acier et la tôle ondulée sont interdits.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, les toitures seront en lloses ou en ardoises calibrées.

Dans le secteur 1AUb, les chalets sont interdits.

4) COULEURS

Le pétitionnaire prendra obligatoirement contact avec les services de la mairie avant le choix des teintes des façades et menuiseries (nuancier à consulter) et définition au moment de leur exécution.

Par exemple, les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. Ce choix s'orientera vers la gamme des teintes grises rompues d'ocre.

5) CLOTURES

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 m et sur les limites séparatives 1,80 m. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol.

Les clôtures seront constituées de pierres ou de bois. Les haies vives sont autorisées sur mur bahut.

Tout projet doit être établi en faisant apparaître son adaptation au sol (mise en œuvre et aspect) dans la demande de permis de construire.

Dans le secteur 1AUa, afin de marquer l'entrée du village, la clôture en bordure de la route départementale devra être constituée de murets de pierres (granit) ou crépis couleur locale (gris rompue d'ocre). Le mur bahut ne pourra excéder 1 mètre au-dessus du sol. Les haies vives, sur mur ou non, sont interdites.

A l'intérieur de la zone, en amont de la route départementale, les haies séparatives seront obligatoirement et uniquement constituées d'essences arbustives.

Dans le secteur 1AUb, les haies vives, sur mur ou non, sont interdites. La clôture en bordure de la route nationale devra être constituée de végétation pour donner une limite naturelle, en feuillus ou mélèzes.

6) ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

ARTICLE 1 A.U.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les hôtels : Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de planchers de bureaux.

Pour les bureaux : Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain. Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

ARTICLE 1 A.U.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans le secteur 1AUa, les constructions devront être également édifiée au-delà d'une lisière arborée à planter, côté ouest (La Perche). Cette lisière devra être réalisée avec des essences locales (hêtres, chênes, charmes, sorbiers et prunelliers). Sa largeur sera variable, en fonction du découpage du lotissement.

La bande boisée devra être également implantée en bordure de route départementale, mais en ne gardant que la palette de la strate arbustive (sorbiers et prunelliers). Cette bande sera cependant implantée uniquement pour les parcelles au Nord de la route départementale. Pour les parcelles en contrebas de la route, ne pas planter en bordure de route pour autoriser les vues lointaines. Le plan masse joint à la demande de permis de construire doit préciser le traitement végétal des abords.

Dans le secteur 1AUb, les constructions devront proposer, dans leur projet de permis de construire, un traitement végétal le long de la route nationale. Ce projet doit permettre d'isoler visuellement les constructions sans gêner la vue depuis la route.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 A.U.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone 1 NA est fixé à **0,50**.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1 A.U.15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.