

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Rappels

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les ravalements de façades sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R. 421-17-1-e) du Code de l'Urbanisme.

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et bâtiments industriels et commerce de gros ;
- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières et l'extension des bâtiments existants ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les golfs ;
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont conditionnées à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Sur les terrains concernés par une orientation d'aménagement et de programmation telle que définie dans le document éponyme de la révision du PLU, les aménagements, constructions et installations sont admis à condition d'être compatibles avec la réalisation de celles-ci.

Les installations et bâtiments d'activités artisanaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles

incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau afin de permettre l'entretien des berges, limiter les risques liés à l'érosion et ne pas gêner le libre écoulement des eaux.

1AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération de construction de 9 logements ou plus, doit comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété. Sont considérés comme tels, ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat.

Le nombre de logements à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sur une façade, les constructions principales sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique (habitation et/ou annexes) ou suivant l'indication de l'orientation d'aménagement de de programmation.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du PLU,
- en cas d'une construction nouvelle sur un terrain disposant déjà d'un bâtiment ou d'un mur de clôture implanté à l'alignement,
- pour les annexes ⁽⁵⁾
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : ces dernières peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

⁽⁵⁾ : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment original, avec ou sans communication avec lui).

1AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent être implantés en limite ou en retrait de la limite séparative.

En cas de retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, sauf pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

En outre, toujours en cas de retrait, la distance (L) comptée horizontalement entre ce bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ($L \geq H/2$).

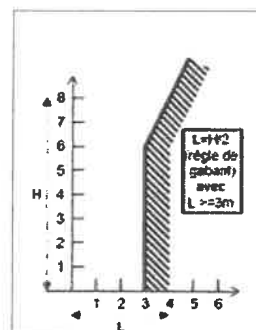


Schéma proposé à titre indicatif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés indifféremment en limite séparative ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

1AU 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

1AU 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage.

La hauteur de la construction principale doit s'inscrire en harmonie avec l'ensemble bâti dans lequel elle s'insère.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur des annexes à la construction principale, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

1AU 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont 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.

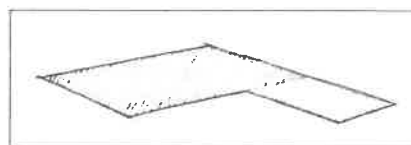
1) Généralités :

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

Illustration à titre indicatif : assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges.



Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduite de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Les murs seront de couleur blanche, à l'exception des murs en pierre apparente. L'utilisation de pierre de taille est autorisée, notamment si elle s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements des baies, les bandeaux, les corniches et les soubassements.

Les menuiseries extérieures seront peintes en rouge (RAL 3011, 3013, 3003 ou similaire) ou en vert basque (RAL 6002, 6005 ou similaire). Les menuiseries ouvrantes des fenêtres seront gris clair ou blanc.

Toitures

Chaque volume de la toiture sera simple, à 2 ou 4 pans, sauf pour les extensions accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être comprise entre 35 et 40 % maximum. Les parties secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial), les extensions et les annexes ⁽⁶⁾ peuvent présenter une pente de toiture moindre.

Les toitures devront être recouvertes de tuile canal, romane ou assimilée de couleur traditionnelle, soit des tuiles de couleur imitation ancienne, tons brouillés éviter les tons uniformes, à dominante rouge.

En cas de bâtiments à destination d'habitation déjà existants sur l'unité foncière, les matériaux et les couleurs utilisés des constructions nouvelles pourront être identiques à ceux de la construction déjà existante, excepté les bacs aciers.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Les vérandas, les serres et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente et à la couverture des toitures. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

⁽⁶⁾ : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

2) Clôtures

Dans l'ensemble de la zone

La clôture doit être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit blanc excepté pour les murs en pierres apparentes. La partie maçonnée devra être d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, sauf si le mur fait soutènement. Le mur peut éventuellement être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage). Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis ou bâches plastifiées,...). La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

La clôture peut aussi être constituée d'un grillage ou d'une haie d'espèces végétales mélangées, ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.

En limite des zones agricoles et naturelles

Les clôtures implantées en limite avec les zones agricoles et naturelles, peuvent présenter une base maçonnée enduite en blanc ou en pierres apparentes, n'excédant pas 0,60 mètre. Le mur peut éventuellement être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage). Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis ou bâches plastifiées,...). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

La clôture peut aussi être constituée d'un dispositif type clôture de mouton, ou d'une haie d'espèces végétales mélangées, ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.

Les limites de hauteur de clôtures indiquées dans les alinéas précédents, ne s'appliquent pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les alinéas précédents ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

1AU 10 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Stationnement automobiles

Le permis ou la décision prise sur l'autorisation d'urbanisme peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors de l'emprise totale des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il est exigé un minimum de place de stationnement, pour les bâtiments à usage :

- habitation : une place pour 80 m² de surface de plancher,
- hébergement hôtelier et touristique : une place pour deux chambres d'hôtel ou d'unité d'accueil,
- commerce de détail, restauration, activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle : une place pour 30 m² de surface de plancher.

Le nombre de places nécessaires, calculé par application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la réglementation en vigueur.

Stationnement cycles

Les bâtiments collectifs à usage d'habitation, et les bâtiments présentant une mixité des destinations (habitation, commerces de détail, bureaux, restauration, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle) doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

1AU 11 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

La superficie des espaces de pleine terre doit représenter au moins 40% de la superficie d'assiette du projet. Les espaces de pleine terre correspondent à des surfaces non bâties ou imperméabilisées. Les surfaces de pleine terre sont principalement des espaces végétalisés (pelouse, plantations, ...) mais peuvent également correspondre à des allées de graviers ou assimilés.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnements à l'air libre, ainsi que la conservation d'arbres existants. La coupe d'un arbre existant doit être compensée par la plantation d'un arbre de haute tige.

L'aménagement d'espaces verts doit être compatible le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est encouragé. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AU 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies en impasse sont interdites. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voiture et au moins un trottoir d'une largeur libre conforme à la réglementation vigoureuse concernant les accès piétons et handicapés.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1AU 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3) Eaux pluviales

Les constructions, installations ou aménagements générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel.

Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il est existant, ou dans le milieu naturel, le porteur de projet doit prévoir la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales à l'échelle de l'opération d'aménagement, dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée. Le dimensionnement de l'ouvrage repose sur le calcul du volume du bassin et du débit de fuite du bassin :

Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée projet (en m²) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

D'une manière générale, l'opération d'aménagement doit privilégier la mise en place de dispositifs globaux favorisant le recueillement des eaux pluviales dans leur ensemble. Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

4) Autres réseaux

Les réseaux de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doivent être enterrés ou éventuellement dissimulés en façade, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

1AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique de télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade. Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte au Très Haut Débit.