

- CHAPITRE II -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

zones naturelles d'urbanisation futures en périphérie desquelles la capacité des réseaux est suffisante pour desservir les constructions à implanter, réservées pour une urbanisation à court ou moyen terme dans les conditions définies par le P.A.D.D. et le règlement.

De plus, les constructions doivent être obligatoirement sur vide sanitaire d'une hauteur minimum de 0,80m, à l'exception des aires de stationnement.

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

2AU 1

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites et notamment :

Les constructions et installations liées au fonctionnement d'une activité d'élevage économique ou pastorale pour entreposer la production ou le matériel, pour abriter les animaux ou les unités de mise en valeur de la production.

Les constructions autorisées à l'article 2AU2 sont interdites, si elles sont souterraines.

2AU 2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureau et de services,
 - d'entrepôt commerciaux,

dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement ou groupes d'habitations) à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface hors œuvre nette totale de l'opération) et relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la vie urbaine, concernant des terrains de superficie minimale égale à 5000m² ou correspondant à des reliquats de terrains enclavés, totalement limités par des parcelles bâties, des voiries, des limites de zones ou d'opérations.

- Les équipements publics à réaliser sur l'emplacement réservé n°1.
- L'aménagement et l'extension mesuré (sans changement d'affectation) des constructions à usage d'habitation ou d'activité existantes à la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U..
- Les installations et constructions liées à la réalisations des équipements d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

2AU 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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.

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.

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

2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (raquette de retournement).

Les opérations d'ensemble devront préserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, selon les intentions de voirie définies au plan de zonage.

2AU 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 - Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau des collectants.

Dans le cas d'opérations d'ensemble et en absence de réseaux, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base de 100 litres par m² imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

3 - Electricité - Téléphone :

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique.

2AU 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

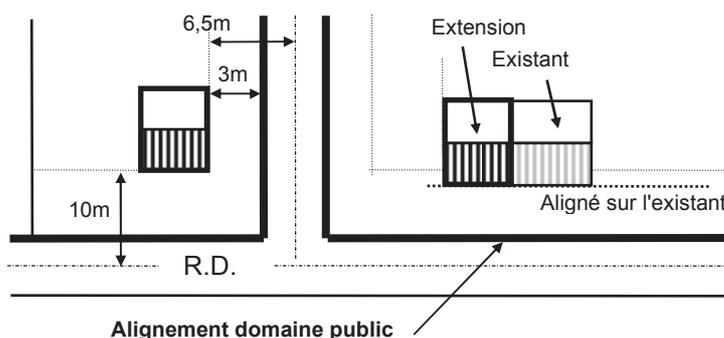
La surface minimum pour les opérations d'ensemble sera de 5000m², sauf pour les reliquats de terrains enclavés

2AU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10m de l'axe des routes départementales. Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement et 6,50 mètres de l'axe de celle-ci.

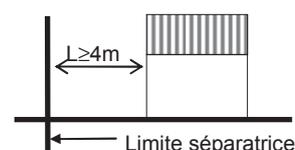
En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment).



2AU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

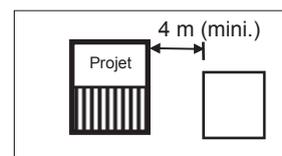
Les constructions doivent être implantées à au moins 4m des limites séparatives



2AU 8

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

Sur un même terrain, deux constructions seront implantées à une distance égale au moins à 4m.



2AU 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

2AU 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

Néanmoins, cette hauteur sera limitée à 5 mètres depuis le terrain naturel, pour les constructions localisées à une distance inférieure à 15m de l'axe de la R.D.3 bis.

D'autre part, cette hauteur de 9m pourra être dépassée dans les cas suivants :

- reconstruction ou réhabilitation à l'identique,
- extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure (H existant = H extension).

2AU 11

ASPECT EXTERIEUR

Chaque bâtiment doit pouvoir être distingué des autres tout en étant identifié comme appartenant à son tissu local. Il devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Il présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti. Sachant que cela n'empêche pas la création (*exception faite des terrains localisés comme Elément Paysager*) d'architecture contemporaine dont le parti est justifié, les toitures, les façades, les matériaux, les détails d'architecture et les clôtures peuvent être traités différemment.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis

1 - Toitures :

Les toitures traditionnelles doivent être conservées.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'agrandissement et de restauration, et leurs annexes, le matériau de couverture sera de la tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonies avec celles des constructions existantes (entre 27 et 33%).

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exclusion de petites terrasses partielles comprises dans le volume général de la toiture.

2 - Façades :

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, ...), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays. Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochantes sont interdites.

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, à leur dimensionnement, au jeu respectif des pleins et des vides une attention particulière. Dans le cadre de maison traditionnelle, il conviendra de faire des encadrements de portes et fenêtres en sur-épaisseur.

3 - Matériaux :

Les revêtements de sol seront exécutés en harmonie avec le ton des façades.

Il en est de même de l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ...

4 - Détails d'architecture :

Les éléments d'architecture ancienne de façade (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, porches, ...) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

Les vérandas sont autorisées, mais la couverture devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale.

5 - Clôtures :

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage urbain. Ils doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures donnant sur rue devront être appareillées en pierres de pays. Dans le cas contraire, cette clôture pourra être :

- un mur traité avec un enduit de teinte correspondante aux couleurs liées à la pierre de pays,
- un grillage,
- une haie végétale.

Elles auront une hauteur maximum sur rue et entre voisins de 1,80 mètre de haut par rapport au terrain naturel.

6 - Elément de Paysage :

Toutes interventions susceptibles de modifier l'aspect originel d'éléments bâtis localisés aux documents graphiques sont interdites. De plus, la réhabilitation doit faire appel à l'usage et à la mise en oeuvre de matériaux identiques.

2AU 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il sera créé 2 places de stationnement en dehors des voies publiques ou privées par logement et 1 place de stationnement de jour par 2 logements.

2AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement et espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain non construit.

Les voies de dessertes seront bordées d'arbres de haute tige.

Dans les lotissements ou groupements de constructions, les espaces communs seront plantés et aménagés en espaces verts. Et d'une manière générale tous types d'aménagements autorisés doivent être mis en valeurs par un traitement paysager.

Il est recommandé des haies variées composées sur toute leur longueur d'un mélange d'au moins 3 essences végétales comportant des caduques et des persistants choisis parmi une gamme de végétaux botaniques représentés localement et de végétaux ornementaux adaptés au climat.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

2AU 14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. maximal est de 0,12.

L'extension des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les équipements et installations d'intérêt général à vocation scolaire, sanitaire, hospitalière, sportive, socio-éducative et culturelle.

