

ZONE 1AUH

La zone 1AUh représente l'aire d'extension directe de l'agglomération, ainsi que le secteur du Bois Dion, destiné à créer un véritable hameau, en appui des habitations existantes. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation **à vocation principale d'habitat** à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et cohérente avec les orientations facultatives d'aménagement et d'urbanisme, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

Elle comprend le secteur 1AUh1, fixant un minimum de lots et soumis :

- Soit à la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit à une Z.A.C.
- Soit à une opération publique d'aménagement.

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

ARTICLE 1AUH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU 2.

1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 1AUH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 sont admis sous condition :

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises les opérations dont l'affectation dominante est l'habitat, à condition :

- Que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée.
- Qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée.
- Que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
- Que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des divers équipements autorisés.

Les sous-sol et garages, à condition :

- D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles soient intégrées dans leur environnement,
- Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

46

L'aménagement, la restauration ou l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que la surface au sol de l'extension n'excède pas 30 % de la surface au sol originelle.

La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

2.2 Il est rappelé que :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, ou à l'intérieur du site inscrit de la Cisse, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le nombre et l'aménagement des accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et ne doivent pas entraîner de risques pour la sécurité, sans être inférieur à 3 m d'emprise. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE 1AUH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

48

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain, *sauf en cas d'impossibilité technique*.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enfouissement des réseaux peut être imposé.

4.5 Antennes paraboliques, râdeaux ou treillis

Les antennes paraboliques, râdeaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

ARTICLE 1AUH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

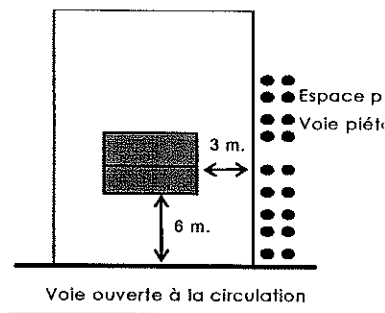
En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains (nature du sol, surface) doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE 1AUH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Disposition générale

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la limite de propriété des voies ouvertes à la circulation automobile : à une distance minimale de 6 mètres,
- par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes : à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.



6.2 Exceptions

Les dispositions prévues à l'article 6.1 ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupement d'habitations lorsque l'implantation ainsi choisie contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;
- pour assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

ARTICLE 1AUH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties de bâtiments non configurés à ces limites devant être implantées à une distance minimum de 3 m.

7.2 Dispositions particulières

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des constructions et installations à usage d'équipements publics.

ARTICLE 1AUH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définitions :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale à partir de la voirie ou à partir du sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Dispositions générales :

Pour les bâtiments et les annexes accolées, la hauteur ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit
- 9 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document, soit pour des raisons techniques (silo).

Pour les annexes et dépendances non accolées, la hauteur absolue ne doit pas excéder :

- 7 m au faîtage.

Dans le cas d'une extension, la hauteur maximale est celle du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

ARTICLE 1AUH 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Généralités

Les règles du présent article sont applicables aux projets de style traditionnel.

Des adaptations aux règles du présent article peuvent être admises pour les projets d'architecture contemporaine, sous réserve de l'accord de l'Architecte Conseil, ou, s'il y a lieu, de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

C'est ainsi qu'à l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes de constructions.

Une liste de prescriptions particulières, qui pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, figure en annexe du présent règlement.

Sont interdits, toute architecture inspirée d'un style étranger à la région et tous matériaux qui ne lui sont pas propres.

Les constructions anciennes doivent autant que possible être mises en valeur.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent autant que possible être conservés. S'ils sont restaurés, leur caractère d'origine doit être préservé.

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone, les modifications de façades et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble.

11.2 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les buttes de terre sont interdites, si elles ont pour seul but de surélever le plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel, la pente maximum des mouvements de terre étant de 15%.

Le plancher bas du rez-de-chaussée sera à une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Si un terre filtrant est réalisé, sa hauteur maximum est de 1 m.

11.3 Façades

a - Aspect

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les prolongements de façade masquant la toiture (par ex. frontons) sont interdits.

b - Matériaux

Les matériaux apparents doivent être choisis afin qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

Soubassements et façades doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux.

Les maçonneries de toutes façades (bâtiments principaux et annexes) autres que celles confectionnées en matériaux nobles, doivent être revêtues d'enduits talochés, ou grattés, de teinte beige sable légèrement grisée selon la dominante locale.

Sont interdits :

- Les enduits à relief, les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les parements en pierre à taille éclatée (type opus incertum),
- Toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les enduits dits « tyroliens » non talochés ou mouchetés et tous les enduits bosselés
- Les bardages métalliques (à l'exception de l'utilisation en attique) ou en plaques de fibrociment pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Pour les constructions à usage d'activités, les façades et pignons doivent être réalisés sans joint ni poteau apparent. Les matériaux métalliques sont interdits. Les murs doivent être constitués de maçonnerie enduite.

53

c - Couleurs

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits. Le blanc pur est interdit.

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

d - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Sauf cas particulier apprécié par un architecte conseil, les baies doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large.

11.4 Toitures

a - Formes et Pentes

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants.

Les toitures à deux pentes sont la règle.

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour :

- une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal,
- une toiture s'adossant à un coteau

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

54

Les saillies de toiture en pignon ne doivent pas excéder 12 cm.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

La couverture des bâtiments annexes sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour le volume principal d'habitation.

Les matériaux de toiture sont :

- l'ardoise naturelle de modèle rectangulaire. Peuvent également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise, à l'exception du shingle ;
- la tuile plate de ton brun rouge (70 à 75 au m²). Peuvent également être admise la tuile béton présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que la tuile précitée.

Sont interdits :

- les tuiles béton de pose à faible densité (9 à 13 au m²),
- les matériaux à pose losangée,
- les couvertures en tuile rouge vif,
- les accessoires en terre cuite dits décoratifs mais inutiles à la construction elle-même,
- Les plaques de fibrociment sous toutes ses formes, les tôles ondulées, les bacs en acier et l'aluminium, à l'exception des constructions à usage d'activité.
- Les autres matériaux non traditionnels tels que les bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique,
- Le faux brisis, obtenu pour l'habillage du matériau de couverture sur la façade de construction.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, ainsi que pour les annexes et les vérandas invisibles depuis l'espace public, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les ouvertures doivent être plus larges que hautes et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes.

55

Sont interdites :

- Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.
- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.
- La pose de châssis de toit visibles depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

d - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées. Les fixations sur les balcons sont interdites.

11.5 Constructions annexes

a – Aspect

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abris de jardin, etc....) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

b – Matériaux

Certaines constructions peuvent être interdites si par leur forme, leur aspect et leurs matériaux, elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble de la zone.

C'est ainsi que sont interdits :

- L'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué et plaques ciment comme revêtement de façade,
- L'édification de murs de parpaings non enduits,
- L'emploi de matériaux de récupération s'ils restent visibles.

11.6 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

La démolition des clôtures existantes en matériaux traditionnels est interdite, sauf pour créer un portail ou si un bâtiment est édifié à l'alignement.

La constitution des murs de clôture doit être la plus proche de celles des murs existants traditionnels. Elle peut être réalisée en moellons ou en maçonnerie recouverte d'enduit se rapprochant de la teinte des enduits traditionnels.

Elles sont constituées :

a - sur rue et en limite des espaces publics, afin de maintenir la continuité visuelle :

- Soit par un muret enduit ou en pierres jointoyées, droit ou à redans lorsque le terrain est en pente, d'une hauteur comprise en 0,60 m et 1,20 m, surmonté d'une grille,
- Soit par un mur plein enduit ou en pierres jointoyées.

Le tout ne doit pas excéder 2 m par rapport au niveau de la voie publique.

b - en limites séparatives par :

- Soit un mur plein enduit ou en pierres jointoyées
- Soit par un muret enduit ou en pierres jointoyées, droit ou à redans lorsque le terrain est en pente, d'une hauteur comprise en 0,60 m et 1,20 m, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive d'essences locales.
- Soit un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales.

11.7 Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions ci-avant ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

La mise en place de capteurs solaires est admise en toiture à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.

Les vérandas peuvent être implantées en façade ou en pignon à condition d'être composées de plusieurs ouvertures.

11.8 Huisseries extérieures et volets

Le matériau préconisé pour les menuiseries des portes et des fenêtres est le bois. Pour les menuiseries, la couleur blanche est interdite. Les couleurs recommandées pour les huisseries extérieures sont jointes en annexes.

ARTICLE 1AUH 12 STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AUH 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

Les essences locales recommandées sont présentées en annexe.

Tout terrain recevant une construction doit être planté à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

58

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.