ZONE À URBANISER, destinée à accueillir de l'habitat (AU)

La zone AU est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme une fois que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.
Sont concernées :
- *dans le bourg : les zones de Puybert, Le Bois, Le Ratallus, les Vignes Mignauds et les Vignes Mignauds II,*
- *dans les villages : Couture et le Chêne.*

Cette zone contient un secteur spécifique indicé n 2000 correspondant aux parcelles inscrites en zone Natura 2000.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1. Toute utilisation du sol qui, de part 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. Toute utilisation du sol qui, de part sa nature, son importance serait susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques).

3. Les installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits " caravanes ", les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

4. Les installations et leurs équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et le caravaning.

5. Les carrières.

6. Les nouveaux bâtiments et exploitations agricoles.

7. Les installations classées.

Article AU 02 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

1. Les constructions, hormis celles visées à l'article 1, sont autorisées, soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit au fur à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus au règlement ou dans les orientations d'aménagement. Le pétitionnaire devra s'assurer que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

2. Dans la zone des Vignes Mignauds, l'aménagement de la phase 2 ne pourra démarrer qu'une fois la phase 1 entièrement lotie.

3. Les projets de construction situés en zone de retrait ou de gonflement des argiles devront faire l'objet au préalable d'une étude technique de faisabilité.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article AU 03 - ACCES ET VOIRIE :

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

Lorsque le terrain est riverain de 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 limiter toute gêne sur la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 m, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

En cas d'implantation sur un terrain surélevé par rapport à la voie, le talus dans lequel sera constitué l'accès sera, si nécessaire, consolidé par un ouvrage de soutènement.

Article AU 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable et assainissement :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la Santé Publique).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Une fois le réseau collectif mis en place, il y aura obligation de se raccorder sur ce dernier.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront absorbées par infiltration sur la parcelle. Les travaux nécessaires (tranchées drainantes, puits d'infiltration, noues) sont à la charge du constructeur.

Lors de l'aménagement de l'entrée d'un bâtiment sur une parcelle, le constructeur devra prévoir la création d'un seuil permettant le recueil des eaux pluviales et l'acheminement vers l'ouvrage les collectant.

La réalisation d'un bassin d'orage pourra être exigée pour toute création de surface imperméabilisée ou couverte.

Autres réseaux :

Les réseaux sont, dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs, prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Article AU 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la règlementation en vigueur.

Article AU 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Pour toutes les constructions, à l'exception des ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intêret général, l'implantation peut se faire soit à l'alignement soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

Pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent dans le cas d'opérations groupées ou de lotissment.

Article AU 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général.

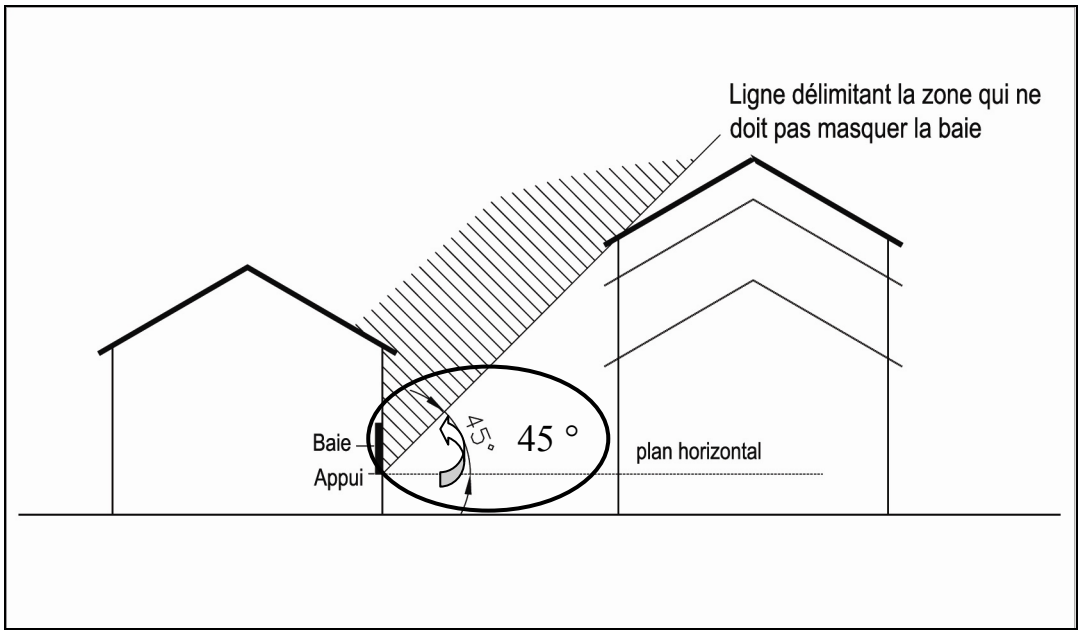
L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation d'un volume existant en rez-de-chaussée.

Article AU 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire, doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre 2 bâtiments soit au moins égale à 3 m 00.
- Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45 °au-dessus du plan horizontal.



Article AU 09 - EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

Article AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la rue et jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur du bâti sera limitée à 8 mètres à l'égout du toit sauf pour les constructions ou extensions d'équipements publics

En cas de combles aménagés, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

Article AU 11 - ASPECT EXTERIEUR :

Généralités :

- Le même langage architectural est exigé pour le corps principal et ses annexes.
- Les citernes de récupération d'eau devront être enterrées ou protégées par une haie paysagère non monospécifique.
- Les installations techniques quel que soit leur usage doivent être intégrées dans les volumes architecturaux ou dérobées à la vue.
- La construction d'équipements d'intérêt général est possible sans limitation de matériaux, sous réserve que la palette de tons choisis s'accorde avec l'environnement existant.

Façades :

- Au moment de la construction, les façades maçonnées doivent être enduites.
- Les façades Nord, qui sont exposées au froid et aux vents d'hiver comporteront le moins d'ouvertures possibles. Si la pente du toit est dissymétrique, il est recommandé que le plus long pan soit de ce côté, de façon à renvoyer les vents froids. Il est vivement recommandé d'observer les maisons anciennes voisines du terrain pour étudier la façon dont elles se sont protégées du climat. Les "espaces tampons" (qui ne demandent que peu de chaleur : garage, cellier, atelier, salle de bain, buanderie, WC) seront situés en priorité au Nord.

Couvertures :

- Pour les maisons d'habitations, l'usage de tout matériau de couverture autre que l'ardoise et les tuiles en terre cuite de type plates, tiges de botte ou romanes canal de couleur discrète est interdit. Cette règle ne s'applique pas aux toitures des petites extensions (types vérandas…), ni aux toitures des opérations de logement social qui peuvent être admises dans d'autres matériaux.
- Pour la construction d'équipements publics, les matériaux et pentes de couverture sont libres.
- La réfection ou la construction de toiture de hangars peut être réalisée en tuiles, en ardoise ou en tout matériau s'en rapprochant.

Clôtures :

- Les clôtures, hors murs maçonnés, seront acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives non monospécifiques (voir annexe).

Article AU 12 STATIONNEMENT :

Dans le cas des constructions neuves (immeubles collectifs ou habitat individuel), des divisions de propriétés bâties en plusieurs logements ou dans le cas des changements de destination, il est demandé de respecter les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : toute nouvelle opération de logement doit comprendre, hors emprise de chaussée une surface réservée au stationnement

équivalente à 1 place par logement. ***En cas d'impossibilité liée à la disposition des lieux, il pourra être dérogé à cette règle.***

- Equipements et: Activités libérales, commerciales et artisanales : le nombre de places de stationnement sera adapté aux usages de la construction.

Article AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Dans le cas de nouvelle construction, 20 % minimum de la surface du terrain doivent être consacrés aux espaces verts accessibles aux usagers des bâtiments.

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être entretenus, notamment la bande de terrain située entre la construction et la limite séparative voisine.

Pour les constructions implantées en retrait par rapport à l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé), il est demandé l'aménagement d'un espace vert entre la construction et l'alignement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.