

## ZONE AU1

### ZONE A URBANISER, OUVERTURE IMMEDIATE

---

La zone AU1 correspond aux secteurs d'extension du bourg à usage d'habitat, non équipés. Ils devront être établis en cohérence avec les tracés viaires existants et permettre des liaisons avec les extensions futures voisines.

La zone est ouverte à l'urbanisation immédiatement sous réserve de respecter les principes d'aménagements détaillés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU.

**Une modification du PLU pourra avoir pour effet de classer tout ou partie d'une zone AU2 en zone AU1 pour l'ouvrir à l'urbanisation.**

Elle comprend :

- Des éléments de paysage ou de patrimoine à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme,
- Des itinéraires et chemins de randonnée à préserver au titre de l'article L.1231-6° du code de l'urbanisme.
- Un secteur non adificandi et non plantandi d'une largeur totale de 6 mètres lié au passage d'une canalisation de gaz.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions qui par leur nature, leur emplacement et leur importance, risquent de compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone concernée.

### **ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisés :

- les équipements publics, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les commerces et services de proximité, et les équipements de proximité qui y sont directement liés, à condition qu'ils soient compatibles avec le schéma d'aménagement et la programmation définis dans les « orientations d'aménagement » et que soit garantie la prise en charge des infrastructures de réseaux et de voiries internes nécessaires au programme proposé.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### AU1 3 - 1 : Accès – dispositions générales

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle-ci et de la voie les desservant.
- Concernant les opérations d'ensemble, les voies et accès devront être en cohérence avec la trame viaire du secteur
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
- Les nouvelles constructions ne pourront avoir un accès individuel direct sur la rue de Brial.

#### AU1 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

### **ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux internes et les raccordements doivent être effectués conformément aux usages sur le territoire.

#### AU1 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de séparation totale des deux réseaux devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

#### AU1 4 - 2 : Assainissement

##### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant au stockage et au réemploi des eaux pluviales sur la parcelle sont vivement conseillés.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, un emplacement sera réservé sur la parcelle pour l'installation, le cas échéant, d'une cuve de récupération des eaux de pluie.

#### AU1 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

Dans toute opération d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

## **ARTICLE AU1 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment existant est implanté dans la marge de recul, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

## **ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

## **ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale, par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, ou 8 mètres à l'acrotère.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions,

- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus sans toutefois aggraver la situation existante,
- aux équipements publics.

## **ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pente des toits, couleurs,....

Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.

### **Toitures**

Non réglementé

### **Façades**

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de ceux de la région. Les teintes seront choisies dans le nuancier du département et ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.

### **Clôtures**

Les clôtures maçonnées sont limitées à 0,50 m de hauteur, sauf pour l'extension du cimetière. Cependant, les murets de qualité existant devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue. Les clôtures en PVC et/ou préfabriquées sont interdites.

Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

### **Bâtiments annexes**

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise ou fibro ardoise, les plaques métalliques mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

## **ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT**

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain.

Le nombre de places exigées doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

### **ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies devront être composées d'essences locales variées de type bocagère. Les conifères sont interdits en haie bordant le domaine public.

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire pour une haie, ou une surface équivalente pour un bois.

## **SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.