

ZONE AU

La zone AU est une zone naturelle peu équipée, destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat.

Deux zones AU ont été définies à proximité du bourg ancien, secteurs du « Pradeau » et de « Prade de la Mole » et une zone AU au pied des coteaux : secteur de Sarrats d'Hourbets.

ARTICLE AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial, agricole, de serres horticoles, de stationnement,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains de camping ou de caravaning,
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

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

Les constructions ne sont admises qu'à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble, dans la totalité de chaque périmètre de zone AU, tel que représenté au document graphique.

Les constructions à usage de service et de bureau ne sont admises que si elles constituent l'annexe fonctionnelle d'un logement et n'entraînent pas de nuisances pour les parcelles riveraines.

ARTICLE AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension des bâtiments existants sans changement d'affectation.

Voies nouvelles

Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- 8 mètres de plate-forme,

- 5,50 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

- Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Dans le secteur AU de Sarrat de Hourbets, en l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du P.L.U., ou être conforme à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Conformément au Code Civil et sauf impossibilité technique, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement.

Electricité - Téléphone

- Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

- Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour l'ensemble des zones AU

Non réglementé.

Pour la zone AU de Sarrats de Hourbets

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre ; ainsi que pour les piscines.

ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction des annexes en limites séparatives est admise sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- La longueur des annexes implantées en limite ne devra pas excéder 15 mètres sur le périmètre de la parcelle, sans pouvoir excéder 8 mètres sur une limite ;
- La hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres à la sablière et 3,70 mètres sous faitage sachant que l'implantation en limite ne sera admise que dans les deux cas suivants :
 - Le mur pignon de l'annexe,
 - Le mur de façade situé sous sablière.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

ARTICLE AU-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions

Elles doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Toutefois une architecture contemporaine peut être autorisée à condition de garantir une bonne adaptation au sol, la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages avoisinants.

Les façades

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche est interdite.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Les façades en bois pourront être peintes ou laissées naturelles.

Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite de couleur traditionnelle, de surface courbe et de pente comprise entre 30 et 35 %, sauf pour les vérandas.

Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, sont autorisés sous réserve d'une intégration respectueuse du contexte environnant.

Les clôtures

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux.

Les clôtures seront traitées par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques; une assise maçonnée de 0,20 mètre est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de clôtures maçonnés, la hauteur ne pourra excéder 1,7 mètre en limite séparative et 0,80 mètre sur une voie publique.

ARTICLE AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Pour les opérations d'ensemble, il est exigé 3 places de stationnement par logement réparties de la façon suivante :

- 1 place sur la parcelle privative ;
- 3 places intégrées dans des aires de stationnement collectives, réparties de manière à desservir les logements de manière équitable.

Pour les commerces, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de vente.

ARTICLE AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Non réglementé.

Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Espaces libres - Plantations

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 40 m² d'espace collectif par lot ou logement.

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- pour les zones AU en assainissement collectif : 0,25,
- pour la zone AU de Sarrats de Hourbets en assainissement non collectif : 0,12.