

CHAPITRE UNIQUE - ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à courts et moyens termes située au Nord de la RD24 ; cette zone fait l'objet de deux sous-secteurs :

- le secteur 1AU-a de Bacaune.

- le secteur 1AU-b de Saint-Paul.

Ces derniers ne pourront être ouverts à l'urbanisation que sous le respect des OAP et du raccordement aux réseaux d'assainissement.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'activité artisanale ou industrielle,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière,
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dans le secteur 1AUa :

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux ou d'équipement, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
 - de s'inscrire dans une opération d'ensemble (du type lotissement, zone d'aménagement concertée, permis valant division...) compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Si l'opération ne porte pas sur l'ensemble de la zone, elle doit :

- être implantée sur un terrain d'assiette de plus de 1000 m² et/ou impliquer la création d'au moins 3 logements,
- ne pas compromettre l'aménagement cohérent du reste de la zone.
- que le programme de logements comporte au moins 20% de logements aidés.

Dans le secteur 1AUb :

- Les constructions à usage d'habitation ou d'équipement, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
 - de s'inscrire dans une opération d'ensemble (du type lotissement, zone d'aménagement concertée, permis valant division...) compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Si l'opération ne porte pas sur l'ensemble de la zone, elle doit :
 - être implantée sur un terrain d'assiette de plus de 1000 m² et/ou impliquer la création d'au moins 3 logements,
 - ne pas compromettre l'aménagement cohérent du reste de la zone.
 - que le programme de logements comporte au moins 20% de logements aidés.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les caractéristiques minimales requises des accès et voies permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie doivent être celle d'une voie engin (voie utilisable par les engins de secours), à savoir :

- Une largeur de 3 mètres hors stationnement ;
- Une force portante pour un véhicule de 160 kN avec un maximum de 90 kN par essieux, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres ;
- Un rayon intérieur de 11 mètres ;
- Une largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieure à 50 mètres ;

- Une hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Une pente inférieure à 15%.

Les constructions dont le plancher bas (sol de l'habitation) est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie d'échelle (voie permettant la circulation et le stationnement d'échelles aériennes). La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Une longueur minimale de 10 mètres ;
- Une largeur de 4 mètres hors stationnements ;
- Une pente inférieure à 10% ;
- Une résistance au poinçonnement de 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Généralités

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur ainsi qu'aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Réseau public d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau public d'assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, le raccordement au réseau public est également obligatoire.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière ; ces dispositions s'appliquant également aux eaux de vidange des piscines.

Les ouvrages paysagers de rétention/récupération/infiltration des eaux pluviales sont à privilégier dans la zone.

Défense contre l'incendie

La défense incendie doit être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Un débit en eau minimum de 120m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
 - Une distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
 - Une distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossable.
- ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 20m³ d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieures aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE 1AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie et les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les nouvelles constructions seront implantées en respectant une distance de recul minimale de 3 mètres de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes et piscines.

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à 15 m de l'axe des Routes Départementales.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions. La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Sur une parcelle non limitrophe à la zone agricole, toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative,

- Soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Sur une parcelle limitrophe à une zone agricole, toute construction doit être implantée avec un retrait de 10 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la zone agricole. L'implantation par rapports aux autres limites séparatives non contiguës à une zone agricole est régie par les dispositions prévues à l'alinéa précédent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE 1AU 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur (architecture, volumes, proportions des ouvertures, matériaux, teintes, adaptation au sol), les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Un aspect extérieur des constructions différent de celui défini-ci après pourra être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains dans le cas des constructions destinées à l'habitat d'expression contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant ou en matériaux naturels. Les constructions visibles depuis la Route Départementale 24 devront être particulièrement soignées.

Couvertures

Les couvertures des constructions seront réalisées de manière à s'intégrer parfaitement dans la trame urbaine ancienne de la commune et aux zones d'extensions déjà réalisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, ne doivent pas porter atteinte aux paysages communaux.

Traitement des façades

Les couleurs des revêtements de façades devront rester en harmonie avec les façades existantes sur la commune ; toute couleur vive ne s'intégrant pas dans la trame paysagère de la commune étant proscrite (rouge, rose, bleu, violet...). Par leur aspect extérieur la teinte des façades ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des paysages alentours et de l'architecture traditionnelle du village et doit être de même aspect que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ; ceux-ci devant être recouverts d'enduits ou autres matériaux adaptés à l'environnement de la construction.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Par leur aspect extérieur la teinte des façades ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages alentours.

Clôtures

Autant que possible, les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80 mètre.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur bahut de 0,60 mètre minimum surmonté d'un système ajouré (grillage rigide, panneaux ajourés,...) dont la hauteur maximale sera de 1,80 mètre. Les grillages souples simples sont interdits.
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un système ajouré à l'intérieur de la parcelle d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Les grillages souples simples sont interdits.
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, la restauration ou l'extension pourra se faire à l'identique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ; ceux-ci devant être recouverts d'enduits ou autres matériaux adaptés à l'environnement de la construction.

Les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas gêner ou masquer la visibilité des usagers de la voirie départementale, notamment au niveau des intersections avec d'autres voies ou en présence de virages. Si la clôture est constituée d'un mur plein, sa hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité, notamment si la visibilité était altérée.

En dehors de l'agglomération, les portes et portails devront être positionnés de manière à permettre le stationnement d'au moins 1 véhicule sur la parcelle et ainsi éviter les manoeuvres sur la chaussée ou les accotements de la voirie départementale ; un recul minimal de 5 mètres par rapport à la chaussée devra être respecté. Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise de la route départementale.

Dans le cadre de constructions nouvelles les places de stationnement devront être prévues sur la parcelle ou la zone à urbaniser.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE 1AU 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Nombre d'emplacements minimum

Pour les constructions à usage d'habitation

- une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- Deux places de stationnement par logement pour les T3, T4 et au-delà

Pour les constructions à usage de bureau

Deux places pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce

Deux places pour 40m² de surface de plancher

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place par lot,

- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 5 place pour 10 logements au moins.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces verts et bandes végétalisées devront respecter les prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Par ailleurs, afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée. Ainsi, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 1AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé