

CHAPITRE 1 - ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone comprend trois quartiers :

Le quartier des Granges, partiellement équipée en réseaux d'eau, d'électricité et desservie par une voirie communale. Il est compris entre l'ancienne voie ferrée et la route départementale n° 579, dans la continuité du hameau des Granges, et comporte déjà des bâtiments à usage agricole et de logements sous forme de maisons individuelles. Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation après réalisation de l'extension du réseau d'assainissement collectif, existant dans le hameau des Granges, l'aménagement de la voie communale, le renforcement des réseaux et la réalisation d'un carrefour mis en sécurité avec la route départementale n° 579.

Le quartier des Clapes, en continuité d'un secteur d'habita individuel récent, en rebord sud du plateau dominant la vallée de l'Auzon, ne possède pas de réelle voirie et réseaux ; la configuration parcellaire nécessite la réalisation de nouvelles voiries, dont les amorces ont été soit déjà réalisées soit portées en emplacement réservé au profit de la commune. La constructibilité est subordonnée à la réalisation complète du renforcement et de l'extension des réseaux d'adduction d'eau public, d'assainissement collectif et de distribution électrique. Une partie du quartier se situe dans le rayon de protection du Château de Vogüé, monument historique, qui constitue une servitude d'utilité publique de type AC1.

Le quartier de Sougeyrol nord, situé dans la partie sud de la commune, entre la route départementale n° 579, l'ancienne voie ferrée et le rebord du coteau dominant la vallée de l'Auzon, nécessite la réalisation d'une nouvelle voirie, dont le tracé sur un chemin privé est déjà réalisé. La constructibilité est subordonnée à la réalisation complète du renforcement et de l'extension des réseaux d'adduction d'eau public et de distribution électrique. L'assainissement autonome sera la règle.

Cette zone sera ouvertes à l'urbanisation,
pour le quartier des Granges après réalisation du carrefour au croisement avec la route départementale n 579 de l'extension du réseau d'assainissement collectif,
pour le quartier des Clapes après réalisation de l'extension du réseau d'assainissement collectif et de la voirie, pour partie, prévue au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
pour le quartier de Sougeyrol après réalisation du renforcement du réseau d'adduction d'eau et de l'aménagement de la voirie.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les abris de jardins non contigus au bâtiment d'habitation ou isolés ;
- les constructions liées à l'activité d'élevage des animaux ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanage,
- les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 76-663 du 19/07/1976, si elle sont déjà existantes et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant, si elle sont liés à la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas des nuisances pour le voisinage,
- les piscines et bâtiments liés à leur fonctionnement sous réserve d'être rattachées à une habitation et situés à une distance maximale de 25 mètres de la dite habitation ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

Se reporter à l'article 7 du titre 1 « Dispositions générales ». En outre pour cette zone,

- les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur de chaussée minimale de 6 mètres ;
- aucun logement ne pourra être desservi par une voie en impasse ;
- tout accès direct sur les routes départementales n° 103 et n° 579 est interdit.

ARTICLE AU 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre 1 « Dispositions générales ». De plus dans cette zone :

- il n'est pas prévu de raccorder les quartiers des Granges et de Sougeyrol nord au réseau d'assainissement collectif ;
- pour les opérations soumises aux dispositions de la Loi sur l'eau, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, avant rejet.
- les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle. Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courants sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé. L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé. Toutefois, dans les secteurs où un assainissement autonome est prévu, de manière définitive au temporaire, suivant la carte de zonage d'assainissement communal, la superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces minimales nécessaires pour la réalisation d'un assainissement non collectif suivant les prescriptions du zonage d'assainissement communal annexé.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- En bordures des voies communales ou privées, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'axe des voies.
- En bordures des voies départementales, les constructions sont implantées à une distance minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de ces voies.
- Si des bâtiments existent dans la bande de recul, l'extension de 30 % de leur surface hors œuvre nette peut être autorisée en alignement du bâti.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elle doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL.

1 - Définition de l'emprise au sol : l'emprise au sol représente la surface de toiture projetée sur le terrain, à l'exception des génoises.

2 - Expression de l'emprise au sol : l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Expression de la hauteur : La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder huit (8) mètres au faîtage de la toiture ; une hauteur de neuf (9) mètres au faîtage de la toiture est autorisée pour les locaux destinés à une activité artisanale. Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure à cette limite ne pourront être surélevés.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : Sur une partie de la zone, toute autorisation de construire ou de modifier est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ; les démolitions sont soumises à permis de démolir. D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Pour des projets d'équipements publics une expression architecturale contemporaine exemplaire par sa qualité d'insertion dans le site sera admise.

Pour l'ensemble des bâtiments les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

- le bâtiment s'adaptera au sol et respecte les dénivellations du terrain.

Facture

- les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits, à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants.

Façades

- l'implantation des volumes respecte les directions générales des bâtiments mitoyens ou seront en fonction de la direction des limites du parcellaire sauf contradictions notables ;
- les façades seront parallèles aux voies publiques dans tous les cas et s'implantent suivant l'alignement général ;
- les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux ;
- la longueur maximale sans décroché sera inférieure à 12 mètres

Toiture

- les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures, la couleur rouge cru est interdite ;
- la pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre ;
- le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue ;
- le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- les souches de cheminées seront enduites ou en pierre ;
- en égout de toiture, pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites ;
- aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents ;
- les toits terrasse seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

Murs

- le revêtement extérieur des murs sera,
soit en pierres de calcaire local ou mélangées avec des galets de rivière, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traité par badigeon de chaux ;
- la couleur et la teinte sont données par le sable et le liant du produit employé ;
- les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade ;
- les murs de soutènement sont en pierres.
- les pans de bois constitués de lames verticales sont autorisés sur 20 % au maximum de la surface totale de façade.

Percements

- les alignements verticaux doivent être respectés ;
- la hauteur des percements sera supérieure à leur largeur et décroissant du niveau inférieur au niveau supérieur ; une dérogation à cette règle sera acceptée pour l'expression d'une architecture contemporaine ;

Ménisierie

- les persiennes, métalliques ou plastiques sont interdites ;
- les écharpes en "Z" sont interdites pour les volets ;
- les menuiseries en P.V.C. sont interdites pour les baies des immeubles antérieurs à l'année 1950.

Ferronnerie

- le barreaudage des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical ; les galbes sont interdits.

Ouvrages annexes

- les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- les clôtures seront constituées, soit de murs en pierre identiques à la façade ou en galets de rivière, d'une hauteur de 0,60 m à 1,70 m. maximum, soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage situé à l'intérieur de la parcelle ;
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier galvanisés ou plastifiés ;
- les murs " bahuts " surmontés d'un grillage sont interdits ;
- les murs de soutènements seront en pierres ;
- les murs et murets en pierres existants sont obligatoirement conservés ou reconstruits à l'identique à l'exception de ceux situés sur l'impact de la construction.

Couleur.

- pour les enduits, les teintes claires, la couleur blanche, les couleurs ocre rouge, orangé et gris sont interdits ;
- pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites ;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m² par emplacement. Il est exigé

- deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement ;
- une place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services
- une place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'atelier et d'hôtellerie ;
- une place de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'entrepôt.

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'Etat, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS.

Se reporter à l'article 12 du titre 1 « Dispositions générales ». de plus dans cette zone les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20 pour l'ensemble de la zone.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE