

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

– ZONE AU

La zone AU est une zone réservée à l'urbanisation future et aux constructions de toutes natures.

Elle comprend 3 secteurs :

- les zones AUa réservées à l'urbanisation
- les zones AUb réservées à une urbanisation ultérieurement, lorsque les zones AUa seront urbanisées. Les zones AUb feront l'objet d'une modification du P.L.U.
- les zones AUc réservées à une urbanisation pour des activités industrielles, artisanales et commerciales et communales à caractère technique.

<h4><u>– ZONES AUa -AUb</u></h4>

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

AUa1 – Aub1

- *Les terrains de stationnement de caravanes destinés à l'habitation permanente et du stationnement temporaire des caravanes isolées.
- *Les terrains de camping.
- *Le dépôt de véhicules désaffectés et autres déchets de toute nature (ferrailles, matériaux de démolition, déchets de plus de 5m² de surface)
- *Les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

AUa2 – Aub2

- *Les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 15 m²
- *Les constructions et installations liées à la réalisation des équipements publics d'infrastructure.
- *Les installations et travaux divers tels que :
 - les installations de loisirs et sportives
 - les affouillements et exhaussements du sol à usage collectif

*Les dépôts de matériaux divers liés à une activité professionnelle devront être masqués à la vue par une haie de végétation de maximum 2 mètres de haut.

*Les constructions et installations à usage d'activités compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir

**Les installations classées, hormis les carrières, sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises si les conditions de nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux sont compatibles avec le voisinage.*

*Toute nouvelle construction ne devra pas être implantée à moins de 10 mètres de l'axe d'un cours d'eau.

ARTICLE AU 3 – VOIRIE ET ACCES

AUa3 – Aub3

***Voirie :**

-Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (obtenu éventuellement par application de l'article 682 du code civil)

-Les voies doivent avoir les caractéristiques correspondant à leur utilisation

-Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plateforme ---*Toutefois, des voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées, à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3.50 m et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter, si la voie dessert 4 constructions ou moins, ou s'il s'agit d'une voie piétonne.*

-Les voies et impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

***Accès :**

-Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

-Lorsque le terrain n'est pas directement desservi, son accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUa4 – Aub4

***Eau potable:**

-Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

***Assainissement – Eaux usées :**

-Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

-Les installations non raccordables au réseau public ne sont autorisées que sous réserve de l'accord du maire après présentation de la demande à la Communauté de Communes des Terres Vives, sur le système de traitement et d'évacuation des effluents en attente d'un raccordement sur le réseau public de la commune. (voir étude d'assainissement)

-Les réseaux d'eaux usées doivent être conçus pour être branchés sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

-L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

***Assainissement – Eaux pluviales :**

-Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

-En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

***Electricité et télécommunication :**

-Des raccordements ensevelis sont imposés.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

AUa5 – Aub5

*Pour être constructible un terrain doit

- avoir des caractéristiques permettant le raccordement au réseau collectif d'assainissement ou la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées conforme à la surface constructible, soit 800 m² pour les terrains raccordables et 1800 m² pour les terrains non raccordables au moment du dépôt de Permis de Construire. (cf la délibération du Conseil municipal du 4 février 2005 et 27 janvier 2006 concernant le schéma directeur d'assainissement)

- être desservi par une voie ouverte à la circulation publique.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

AUa6 – AUb6

*Les constructions doivent être en retrait de 5 m minimum.

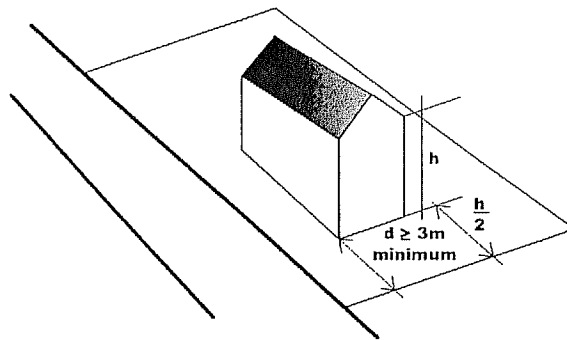
**Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain. Ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de construction groupées.*

*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**AUa7 – AUb7**

*Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées à l'alignement sur un côté seulement des limites séparatives ou à une distance au moins égale à 3 m.

*Lorsque le bâtiment à construire n'est pas implanté sur limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****AUa8 – AUb8**

*L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété, ne doit pas porter atteinte à la qualité du site environnant, bâti ou non.

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient 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 9 – EMPRISE AU SOL**AUa9 – AUb9**

*Néant.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**AU10 – AUb10**

*La hauteur des constructions de toute nature, à partir du niveau naturel du sol, est limitée à :

- 6 m à l'égout du toit

*Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier, dans le respect des dispositions du premier alinéa de l'article 11 ci-après.

*Dans le couloir de ligne de transport d'énergie électrique, elle est limitée à 8m au faîtage

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

AUa11 – AUB11

*Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Ils doivent être adaptés à la pente du terrain, le cas échéant. Leur architecture doit être compatible avec l'architecture de la région y compris les constructions en bois.

*Les toitures terrasses ne sont admises que pour des constructions basses en rez-de-chaussée uniquement ne dépassant pas 3.50m.

*Les couvertures et les bardages en tôles métalliques brillantes sont interdits.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

AUa12 – AUB12

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

AUa13- AUB13

*Les arbres existants doivent être maintenus. Les arbres détruits à l'occasion des travaux d'aménagement ou de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

*Dans les lotissements, 10% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts collectifs lorsque la superficie du lotissement dépasse 10 000 m².

*Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées.

*Les dépôts doivent être masqués par une haie végétale de 2 mètres de hauteur.

ARTICLE AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUa14 – AUb14

*Le C.O.S. est de 0.3 pour des terrains de 800 m².
Le C.O.S. est de 0.15 pour des terrains de 1800 m².

*Pour les constructions et installations liées aux exploitations agricoles et les équipements collectifs publics ou privés, il n'est pas fixé de C.O.S.

*Pour les lotissements, le C.O.S est le même que pour les terrains de 800m² et 1800m²