CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

– ZONES AU

Les zones à urbaniser : AU couvrent les secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone, le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par d'éventuelles orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Elles se divisent en :

Zones AU a : zones pavillonnaires

AU a1 : zone d'urbanisation ultérieure à court terme raccordée au réseau de tout à l'égout ou déterminée au schéma d'assainissement comme une zone à assainissement individuel autorisé sous réserve de l'avis du Président de la communauté de Communes FERCHER : (hameau de Champfrost)

AU a2 : zone d'urbanisation ultérieure à moyen terme dont l'assainissement collectif ou individuel est autorisé sous réserve de l'avis du Président de la communauté de Communes FERCHER et qui ne pourra être urbanisée qu'après l'urbanisation complète des zones AUa1

AU a3 : zone d'urbanisation ultérieure à long terme, dont les équipements d'infrastructure devront être réalisés et feront l'objet d'une modification au P.L.U..

Zones AU b : zones d'activités

AU b1 : zone d'urbanisation ultérieure (activités industrielles, artisanales ou commerciales) à court terme raccordée au réseau de tout à l'égout

AU b2 : zone d'urbanisation ultérieure dont l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de l'avis du Président de la communauté de Communes FERCHER

AU b3 : zone d'urbanisation ultérieure à long terme, dont les équipements d'infrastructure devront être réalisés et feront l'objet d'une modification au P.L.U.

Zone AU c : zone réservée au stationnement des gens du voyage

– ZONES AUa1 et AUa2

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES dans l'intégralité de la zone AUa

*Les campings et la pratique du camping de façon isolée
*Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
*Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant sur le point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.,

*Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec :

- les travaux de constructions autorisées
- les aménagements paysagers ou hydrauliques
- la réalisation d'aires de stationnement ou d'aménagement de voirie
- la création d'espace public

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :
*Les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles.
* Les constructions réservées à l'activité agricole

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES dans l'intégralité de la zone AUa

- les constructions et les opérations d'aménagement sont admises sous condition :
  - qu'ils s'intègrent dans un projet architectural et paysager
  - qu'ils ne compromettrent pas un aménagement rationnel de la zone et seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et si les équipements publics nécessaires à l'opération envisagée sont programmés
- les constructions à usage commercial d'une surface de moins de 300 m² de surface de vente, sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants
- les constructions liées aux activités de services ou artisanales sont autorisées à condition d'être compatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitants et avec les équipements d'infrastructures qui doivent les desservir.

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :
Les constructions sont admises à condition :
-de présenter les caractéristiques d'une bonne intégration au milieu urbanisé environnant.
-d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure).

-que la viabilité soit à la charge du pétitionnaire.

**Le changement d'affectation des bâtiments existants, à condition de ne pas porter atteinte à l'activité environnante.*

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

*Dans les opérations d'aménagement les constructions individuelles à usage d'habitation liées à l'activité agricole ou au gardiennage des activités industrielles implantées dans la zone sont autorisés à condition qu'ils soient limités à un seul par îlot de propriété.

ARTICLE AU 3 – VOIRIE ET ACCES

***Voirie** :*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour. Lorsque d'autres opérations sont possibles en continuité de l'opération projetée, les impasses devront être conçues de façon à permettre une liaison avec les voies de desserte des opérations futures.

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :

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.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme et respecter les règles d'accessibilité tout handicap.

Toutefois, des voies ou des sections de 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 ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Accès :

Dans les secteurs AU a1 ; AU a2:

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

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins.

*Dans le secteur signalé par des traits continus sur le plan de zonage le long de la R.N. 151. Un seul accès sera autorisé par le giratoire ou par des aménagements routiers spécifiques (giratoires, voies de dégagement, etc...)

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et cela après avis du Président de la Communauté de Communes FERCHER.

Assainissement – Eaux usées :

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

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès du Président de la Communauté de Communes FERCHER ;

Dans le secteur AU a1:
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement après contrôle et avis du Président de la Communauté de Communes FERCHER

Dans le secteur AU a2 :
Les eaux usées peuvent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination après contrôle et accord du Président de la Communauté de Communes FERCHER et tant que les terrains ne seront pas raccordables au réseau public d'assainissement.

Assainissement – Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir 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.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin de rétention) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Rappel de l'Article L 640 du Code Civil : « Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur »

Electricité - Télécommunication – Eclairage Public - Télédistribution :
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.
Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

Déchets :
Pour toute création de lotissements ou d'opérations groupées, il faut prévoir un emplacement commun pour les conteneurs de collecte des déchets

***Défense incendie :**
La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur AU a1:
*Néant.

Dans le secteur AU a2 :

*Pour être constructible un terrain doit avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

*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.

Dans le secteur AU a1 et AU a2 :
*Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Pour les constructions, les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Toute construction doit être implantée avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :
*Les constructions peuvent être implantées :

-En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.
-En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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, avec un minimum de 3 m

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

*Les bâtiments annexes peuvent être implantés :

-en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 3,50 m à l'égout du toit pour un toit à 2 pentes et à 4 m pour un toit à une pente ou au faîtage.
-en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus

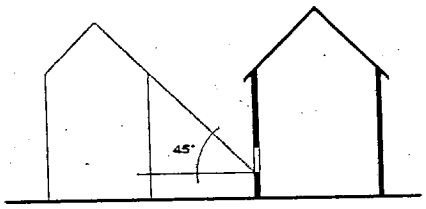
rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

* Piscines : Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

*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.



Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :

* La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 3 mètres

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :

*néant

ARTICLE AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :

*La hauteur des constructions, mesurée à partir du niveau naturel du sol, est limitée :

- pour les constructions à usage d'habitations à 6 m à l'égout du toit
- pour les constructions de bâtiments collectifs à 8 m à l'égout du toit

*Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

* Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques s'imposent.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :

*L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte, proportion des ouvertures).

*Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus réalisées en ardoises ou en tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (35°).
Les panneaux solaires sont autorisés.
*Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, enduits et toitures) avec les constructions principales, ou si elles sont en bois devront s'intégrer dans l'environnement. Les pignons des constructions annexes en limite séparative devront avoir une unité d'aspect sur le fonds voisin.
Toutefois les constructions annexes <= 20 m² (type abri de jardin) devront présenter une unité d'aspect, couleur de la toiture identique à la construction principale.

*Les clôtures et portails doivent être de forme simples et s'intégrer à l'environnement. La hauteur sur voirie ne doit pas dépasser 1,50 m. Elles peuvent être doublées d'une haie vive conformément à l'Article 671 du Code Civil.
Les clôtures sur voirie doivent être à claire-voie et leur soubassement ne doit pas dépasser 0.60m de hauteur
Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur et peuvent être constituées de :

- murs,
- grillages

Dans leur partie visible les clôtures devront être traitées (enduit et teinte) comme le reste de l'habitation. Les clôtures édifiées en limite séparative devront être traitées sur leurs deux faces.
Sont interdits sur voirie et en limites séparatives : les panneaux préfabriqués, en béton ou en plastique, pleins ou ajourés et les éléments et matériaux hétéroclites.

Article 671 du Code Civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants : 2 mètres de la ligne séparative de 2 héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres et à la distance de 50 cm pour les autres plantations... »

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques conformément à l'Article L 431 alinéa 6 du Code de l'urbanisme.

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

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :

*Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

*Dans les lotissements et opérations groupées autorisées comportant un minimum de 10 lots ou logements, 10% au moins de la superficie totale du terrain doivent être traitées en espaces collectifs d'agrément.

* Espaces boisés classés : les terrains indiqués au document graphique sont espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Article L 311-1 du Code Forestier.

ARTICLE AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 111.2 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur AU a1 et AU a2:

*Le C.O.S. est de **0,40.**

Il n'est pas applicable :

-aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.
-aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
-aux équipements d'infrastructures.