

TITRE - III -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Z O N E A U

CARACTERE DE LA ZONE :

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

Quinze secteurs ont été délimités au document graphique.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du P.L.U.I.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions ne respectant pas les dispositions prévues par un schéma d'aménagement,
- 2 - Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- 3 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- 4 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article AU 2,
- 5 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles prévues à l'article AU2,
- 6 - Les constructions destinées au stationnement collectif des caravanes,
- 7 - La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes,
- 8 - Le stationnement des caravanes isolées, autre que celui énoncé à l'article AU2,
- 9 - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- 10 - Les installations et travaux divers prévus à l'article R-442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de jeux et de sports et des aires de stationnement ouvertes au public,
- 11 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 12 - Les dépôts de véhicules.
- 13 - Tout épandage portant atteinte à la salubrité publique,

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

1 - Les constructions ou opérations destinées à l'habitation et les groupes d'habitations sont admis au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

2 - Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

3 - L'aménagement et l'extension des installations classées ou non existantes, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

4 - Les entrepôts s'ils sont liés au commerce de détail ou à l'artisanat.

5 - Le stationnement des caravanes est autorisé seulement sur les terrains où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur.

6 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés :

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

7- Servitude de projet :

Lorsque le secteur est soumis à une servitude de projet au titre de l'article L123-2-a, toute construction d'une superficie supérieure à 50 m² de SHON est interdite dans l'attente de la réflexion sur l'aménagement de la zone.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - 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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Sont inconstructibles, sauf pour les usages liés à la route ou à une exploitation agricole existante, les terrains riverains d'une voie routière à grande circulation (RN 126, RD 621, RD 622) situés à l'extérieur des limites d'agglomération définies en application du code de la route et non directement desservis par une autre voie.

2 - Voies nouvelles :

2.1 - 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.

2.3 - 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.

Les voies nouvelles en impasse ne devront pas dépasser 150 mètres (excepté si elles sont destinées à être reliées ultérieurement à une autre voie), et devront être aménagées de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

Il pourra être exigé que ces 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 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 - 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.

2.1 - Eaux usées :

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

3 - Electricité - téléphone :

3.1 - Electricité

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

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.

3.2 - 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.

4 - 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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation : RN 126, pour les constructions à usage d'habitations et 25 m pour les autres constructions,
- 15 mètres de l'axe de la RD 50, RD 621, RD 622, RD 926 sur toutes les communes concernées, de l'axe de la RD85 sur la commune de Verdalle, pour les constructions à usage d'habitations et 10 m pour les annexes.
- Pour les autres voies : 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.
- Pour le secteur AU Route du Stade à Soual en bordure de la RD 14 : 10 m par rapport à l'emprise de la voie.

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

1 - Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

2 - La hauteur des annexes implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 2,50 mètres à la sablière et 3,70 mètres sous faîtage.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé.

Après travaux de construction, le profil général du sol sera conservé.

1 - Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche est interdite, les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au règlement.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.

2 - Les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente de 35% maximum..

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

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

3 - Si des clôtures bâties sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Concernant les clôtures, seuls sont admis sur les voies ou emprises publiques ou privées communes :

- Les murs pleins traités à l'identique du bâtiment d'habitation de 1,30 mètre de hauteur maximum,
- Les murs bahut de 0,60 mètre maximum surmontés d'une grille ou d'un clair-voie, et doublés ou non d'une végétation. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture (mur et clair-voie) ne peut dépasser 1,4 m. En fonction de la topographie du terrain, des adaptations de hauteur pourront être autorisées mais ne devront cependant pas dépasser 0,2 m.

Concernant les limites de propriétés, seules sont admises les clôtures suivantes :

- Les grilles, les grillages ainsi que les haies végétales
- Les murs bahuts de 0,60 mètre maximum surmontés d'un grillage (doublé ou non de haies)
- Les murs pleins traités à l'identique du bâtiment d'habitation de 1,3 m de hauteur maximum

Le projet devra être accompagné d'une notice précisant la nature des clôtures et leur intégration à l'ensemble du secteur urbanisé, afin qu'elles n'apparaissent pas comme un élément singulier.

Dans un même ensemble d'habitations, les éléments composant les clôtures devront être homogènes.

En bordure de la RD 50 sur la commune de Viviers-les-Montagnes, si des murs de clôtures bâtis sont réalisés, ils ne devront pas excéder 1,60 mètre de hauteur et constitueront le support d'une végétation grimpante.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement, aménagée sur la parcelle privative.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements en locatif aidé.
- Pour les opérations d'ensemble de plus de 5 lots :
 - o : 1 place de stationnement par lot intégrée dans des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les logements de manière équitable.

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

3 - Pour l'équipement hôtelier et de restauration, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

4 - Pour les constructions à usage de bureau ou de service :

1 ou plusieurs aires de stationnement d'une surface au moins égale à la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble, excepté dans le secteur U1 s'il existe à proximité des aires de stationnement public suffisantes.

5- Pour les activités, il est exigé 1 place de stationnement par poste de travail.

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

1 - Espaces boisés classés :

Néant

2 - Plantations existantes :

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

3 - Espaces libres - Plantations :

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

Les plantations à réaliser, sur les zones AU avenue de Dourgne et route du Stade à Soual, en bordure de la RD 14 sont portées au document graphique selon la légende.

4 - 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 DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,25.