

CHAPITRE II – ZONE AU

Caractère de la zone :

~~Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, d'urbanisation future, destinée à recevoir des constructions principalement à usage d'habitation, dans le cadre d'opérations d'ensemble après réalisation des équipements nécessaires.~~

Elle comprend un secteur II AUa destiné à l'accueil de constructions à vocation socio-sanitaire.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II AU 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations liées au fonctionnement d'une activité agricole ou pastorale pour entreposer la production ou le matériel, pour abriter les animaux ou les unités de mise en valeur de la production :

- Les carrières et gravières
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions ou installations individuelles à quelque usage que ce soit, autres que celles visés à l'article II AU 2 et en particulier :
- Le stationnement de caravanes-
- Les dépôts de véhicules, matériel ou matériaux.

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

Sont autorisés dans le secteur II AU :

- L'extension des bâtiments ou activités existants à la date d'approbation de la 3ème révision du PLU.
- Les bâtiments annexes (garage - remise - abri de jardin...) à l'habitation existant à la date d'approbation de la 3ème révision du PLU.
- Les opérations d'ensemble (telles que lotissements, groupes d'habitations, association foncière urbaine, ZAC...) à dominante d'habitat, portant sur la totalité du secteur.
- Les services d'intérêt collectif,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux visés à l'article II AU 1.

Sont autorisés dans le secteur II AUa :

Dans ce secteur, seules sont autorisées

- les opérations de constructions et aménagements à vocation socio-sanitaire, telles que maison de santé, d'enfants, de retraite ou cliniques médicales ;
- le logement qui est nécessaire au fonctionnement de l'établissement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE II AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées : Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement existant ou projeté, Sauf en secteur II AUa où les eaux usées pourront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite d'au maximum 7 litres par seconde par hectare imperméabilisé vers les exutoires appropriés.

Electricité et téléphone : Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE II AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE II AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble et en bordure de passages ou cheminements réservés aux piétons.

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

À moins de jouxter la limite séparative, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE II AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ
Non réglementé

ARTICLE II AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 70 % du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE II AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur :

- Hors secteur sensible délimité sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder neuf mètres (9 m.).
- En secteur sensible délimité sur les documents graphiques la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder sept mètres. (7 m.).
- Sur l'ensemble de la zone, lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative, la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder quatre mètres (4 m.) sur une distance de quatre mètres (4 m.) par rapport à ces limites.

ARTICLE II AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Toiture

- Les couvertures seront en tuiles canal ou romanes, la couleur rouge cru est interdite ;
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre ;
- 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 ;
- L'égout de toiture du bâtiment principal possèdera une génoise à simple ou double rangée ;
- Aucun bois de charpente ne devra 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.

Clôtures

- Les clôtures seront constituées,
 - o Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage de couleur verte ;
 - o Soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
 - o Cette dernière disposition est soumise à conditions dans le secteur en amont de la voie de chemin de fer, où les clôtures seront perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux pluviales et leur hauteur sera limitée à un mètre.
- Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles qui sont constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

Couleur

- les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE II AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE II AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 20% de l'assiette du terrain sera conservée avec sa couverture végétale ou replantée avec des essences arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) de la zone est fixé à 0,15 dans l'ensemble de la zone. Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments à usage d'équipements publics (tels que bâtiments scolaires) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13. Les éventuels logements de fonction autorisés concomitamment à une activité seront limités à 170 m² de Surface Hors Œuvre Brute.

Toutefois, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le coefficient d'occupation des sols applicables à la date de la division sera garanti pendant ce même délai, de sorte que l'éventuel nouveau coefficient d'occupation des sols, en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'appliquera que s'il est plus favorable au projet.