

## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Caractère de la zone AU :

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future à vocation d'habitat principalement

Les zones AU sous la Carrerarie et Plat du Puy / Sauzeat font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

#### **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

2.1 Les ouvrages techniques sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, qu'ils soient parfaitement intégrés ou en harmonie avec le site et qu'ils ne gênent pas la vocation future de la zone

2.2 L'aménagement des bâtiments existants dans leur volume existant sans changement d'affectation est autorisé

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance de 5 m de la limite de la voie publique.

##### 3.2 Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, à l'exception des chemins d'exploitation.

**ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

**ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

**ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sans objet

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

Sans objet

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PARCELLE**

Sans objet

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 9 des dispositions générales (DG9 page 10)

**ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet

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

Sans objet

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## **CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc**

Caractère de la zone AUc :

Il s'agit de zones actuellement insuffisamment équipées, destinées, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, à permettre l'extension de l'urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire isolé, groupé, jumelé et petits collectifs. Chaque opération devra justifier de cette cohérence par tout moyen approprié, tel qu'une notice explicative.

Elle comprend un sous secteur AUca dans lequel les opérations devront être compatibles avec le projet d'aménagement et de développement durable pièce n°3 et les « orientations d'aménagement » pièce n°3a du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdit :

- 1.2 les constructions à usage agricole de quelque nature que ce soit
- 1.3 les bâtiments d'activité industriels
- 1.4 les installations classées, sauf celles prévues à l'article AUc2
- 1.5 le stationnement des caravanes isolées
- 1.6 les terrains de caravanes et les terrains de camping
- 1.7 les dépôts de véhicules (hors d'usage)
- 1.8 l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 1.9 les installations et travaux divers, sauf ceux prévues à l'article AUc 2

#### **ARTICLE AUc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 toutes les constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain sont autorisées, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

2.2 les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.3 toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises qu'à conditions de la réalisation des équipements nécessaires et de leur raccordement aux réseaux publics à la charge du constructeur.

Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone. Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

2.4 En zone AUca, toutes occupations et utilisations nouvelles à condition de respecter les « orientations d'aménagement » pièce n°3a du dossier de Plan Local d'Urbanisme; et de montrer l'insertion du projet dans la zone afin de ne pas bloquer l'évolution cohérente de celle-ci.

2.5 La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes (garages, etc....) est autorisée, à condition que leur Surface de plancher ne soit pas supérieure à 60 m<sup>2</sup>.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

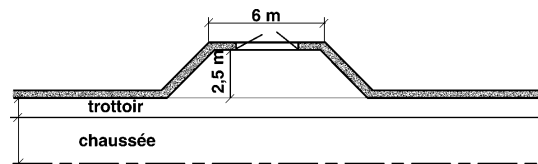
### ARTICLE AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité. Voirie à titre indicatif le croquis ci-dessous.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5%.

Les accès sont limités sur le CD.

#### 3.2 Voirie

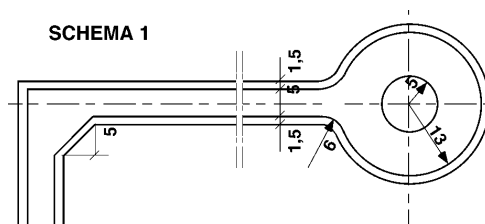
Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La plate forme des voies à créer sera au minimum de 8 m et pourra être réduite à 6 m :

si la pente du terrain transversale à l'axe de la voie est supérieure à 30%

si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 m de long et ne dessert pas plus de 6 logements

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (cf : croquis suivant à titre indicatif).



Les accès sont limités sur le CD.

## **ARTICLE AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

#### **b) eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (y compris les accès donnant sur la voie publique). En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions ou les aménagements (voirie, terrasse, etc ...) doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Les eaux pluviales sont dirigées vers un dispositif de temporisation de rejet des eaux pluviales à l'égout, il sera d'une capacité minimale de 3 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> étanchés, avant que ces eaux ne soient rejetées à l'égout.

#### **c) Déchets**

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Tout bâtiment collectif ou ensemble d'habitats groupés doit être doté d'un lieu de présentation à la collecte.

## **ARTICLES AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer, ou de la marge de recul portée aux plans n° 5A et 5B.

Dans la zone AUca, les constructions jumelées ou en bande pourront être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la marge de recul portée aux plans n° 5A et 5B.

- soit en recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la marge de recul portée aux plans n° 5A et 5B.

L'implantation des piscines non couvertes ou amovibles n'est pas réglementée par cet article.

## **ARTICLE AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 Sur les parcelles supérieures à 800 m<sup>2</sup>, les constructions peuvent s'implanter :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres
- ou,
- le long des limites séparatives :
  - \* s'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 3,50 m sur la limite
  - \* s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative à condition de respecter la même hauteur
  - \* dans le cas de maisons groupées, jumelées ou en bande.

7.2 Sur les parcelles inférieures à 800 m<sup>2</sup>, les constructions doivent s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives, la distance aux autres limites séparatives devant être au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres
- ou,
- d'une limite séparative à l'autre, la distance à la limite de fond de parcelle devant être au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres

Les abris de jardin inférieurs à 3m de hauteur et d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que l'implantation des piscines non couvertes ne sont pas réglementées par cet article.

## **ARTICLE AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

## **ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,30

Les piscines non couvertes n'entrent pas dans le calcul du CES.

## **ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

- \* d'une hauteur absolue
- \* d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

### 10.1 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,50 m sur limite

10.2 Dans le cas de construction d'équipements publics, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant des règles du paragraphe 10.1 ci-dessus

#### **ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 9 des dispositions générales (DG9 page 10)

#### **ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

\* pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement

\* pour les constructions à usage d'activité, de commerce et de service :

le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des activités envisagées

\* pour les lotissements :

1 place de stationnement collectif par lot

#### **ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- dans les lotissements ou groupes d'habitations, au moins 10 % de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces communs de détente.
- les aires de stationnement doivent être végétalisées.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé