

- TITRE II -

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à un aménagement futur dans laquelle les possibilités actuelles ou futures d'occupation du sol sont fixées par les articles AU 1 et AU 2.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol ainsi que les constructions nouvelles exception faite pour la transformation, l'aménagement ou la confortation dans leurs volumes et leurs structures des constructions existantes. (cette disposition n'est pas applicable pour la création de surface destinée à de l'habitation)
- Les terrains de camping, caravanning ainsi que les dépôts de caravanes.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public visés à l'article AU 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux liés à des constructions admises dans la zone ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les dépôts qui n'ont pas de rapport avec l'activité et la vie de la zone, les décharges.

Article AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions ou les ouvrages liés à l'exploitation ou à la gestion des différents réseaux (eau, assainissement, gaz, électricité, voirie, télécommunications, etc.).
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but l'aspect paysager, l'aménagement d'aires de sport, la réalisation d'écrans phoniques ou l'exploitation des gisements naturels.
- Les dépôts et décharges liés à l'exploitation des gisements naturels ou à la réalisation de projets d'infrastructures.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'accès au terrain ne peut pas être implanté à un niveau inférieur à la côte altimétrique de l'axe de la chaussée au droit de laquelle cet accès au terrain est projeté.

Article AU 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux d'eau et d'assainissement) :

- a) Eaux :
- Toute construction doit soit être branchée à un réseau collectif d'eau potable, soit pouvoir être alimentée en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers, selon la réglementation en vigueur sur l'hygiène publique. Tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics.
- b) Assainissement :
- A défaut d'un réseau public d'assainissement, tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformément aux textes en vigueur et sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics. Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation en vigueur.
- Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il sera mis en place. Les rejets directs des eaux usées en puits absorbants ou puits filtrants sont interdits.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau.
- c) Électricité - Destruction des ordures ménagères :
- L'alimentation en électricité et le cas échéant la destruction des ordures ménagères conformément aux règles d'hygiène devront être assurées aux frais du constructeur sans qu'il en résulte aucune charge pour la collectivité.

Article AU 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

Article AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions sauf indication contraire portée au plan local d'urbanisme devront respecter une marge de reculement d'au moins 4 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...)
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Article AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions admises devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

celui-ci devra être égal à :

- au moins 8,00 m. (sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune") pour les façades ou pignons, partie de façade ou pignon comportant des vues directes.
- au moins 2,50 m. dans le cas contraire

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas, après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ferroviaire ou routier.

Article AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins 2,50 m. en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins 8,00 m. en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

La longueur de vue directe, sauf par rapport aux annexes, ne peut être inférieure à 8,00 m.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ferroviaire ou routier.

Article AU 9 Emprise au sol des constructions :

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximum des constructions tous volumes confondus (conduits cheminées exclus) ne pourra excéder **10 m**.

Cependant les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leurs structure et gabarit actuels.

Article AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.
- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc..., est interdit.

Article AU 12 Aires de stationnement :

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

Article AU 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de dessertes seront traitées en espaces verts et plantés. Il en sera ainsi également de la partie correspondant à la marge de reculement par rapport à la voie. Ces dispositions ne sont pas applicables aux réseaux ferroviaire ou routier.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**Article AU 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :**

Les possibilités de construction résulteront des dispositions du règlement de la présente zone AU.