

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone, à vocation d'habitat, est destinée à être urbanisée à terme lorsque l'évolution des besoins le nécessitera et lorsque les moyens de la commune en permettront l'équipement.
L'urbanisation de cette zone passe par la modification du présent PLU ou par la création d'une ZAC.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
3. - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,

Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article AU2.

Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à destination d'équipement collectif public sont autorisées seulement si elles sont compatibles avec la destination de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

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

1.3 - Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

1.4 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

2.2 - Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Les voies nouvelles en impasse doivent obligatoirement comporter à leur partie terminale une aire aménagée permettant aux véhicules de faire demi-tour.

2.4 - Les voies privées en impasse d'une longueur de plus de 80 m sont interdites.

Article AU4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article AU5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de l'alignement opposé d'une voie de desserte, ou de la limite de la marge de recul obligatoire opposée, s'il en existe une, ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points.

Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- . soit en limite séparative,
- . soit en respectant une marge d'isolement de 4 m au minimum.

Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article AU9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de CES.

Article AU10 - Hauteur des constructions

Sans objet.

Article AU11 - Aspect extérieur

Sans objet.

Article AU12 - Stationnement des véhicules

Sans objet.

Article AU13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

- 1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés avec des essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.