

ZONE AU_p

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_p

La zone AU_p correspond aux « franges urbaines », elle a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitat résidentiel, principalement sur des grands lots.

Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services.

Elle comprend un **secteur AU_{pr}** soumis au risque d'inondation de la Thèze, dans lequel les constructions nouvelles et extensions de bâtiments existants devront faire l'objet d'une étude hydrologique préalable.

L'aménagement de cette zone pourra tenir compte des dispositions d'aménagement de principe exposées dans les **Orientations Particulières d'Aménagements**, lorsqu'elles existent, figurant dans le dossier de PLU, tant en ce qui concerne les dessertes, l'organisation des circulations des piétons et deux roues, les éléments paysagers et de composition urbaine visant la qualité et l'homogénéité du cadre de vie.

ARTICLE AU_p.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités autres que celles autorisées à l'article AU_p2.
- Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, excepté celles désignées à l'article suivant.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
- Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exclusion de ceux nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AU_p.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que les extensions de constructions existantes dans la limite de 240 m² de surface hors œuvre nette totale.

Les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales à condition qu'elles soient attenantes aux habitations et que leur superficie n'excède pas la superficie du logement.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions ci-après :

- Quelles soient nécessaires à la vie du quartier,

- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur transformation ou leur extension n'aggrave pas les risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Dans le secteur AUpr les constructions nouvelles et extensions de bâtiments existants devront faire l'objet d'une étude hydrologique préalable.

ARTICLE AUp.3 - ACCES ET VOIRIE

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 présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs supplémentaires le long de la RD710 sont interdits.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie
Les voies se terminant en impasse ne doivent pas excéder 150 m, elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUp.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce dispositif sera conforme à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal s'il existe.

Un pré traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des activités.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

ARTICLE AUp.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 2 500 m². Cette superficie minimale peut être ramenée à 1 000 m² dans la mesure où le schéma communal d'assainissement le permet.

ARTICLE AUp.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé).

ARTICLE AUp.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE AUp.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE AUp.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions d'habitation ne peut excéder 300 m² par unité foncière.

ARTICLE AUp.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements publics, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).

ARTICLE AUp.11 - ASPECT EXTERIEUR

Cf. dispositions de l'article 6 du Titre I.

ARTICLE AUp.12 - STATIONNEMENT

Cf. dispositions de l'article 7 du Titre I.

ARTICLE AUp.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cf. dispositions de l'article 8 du Titre I.

Un espace vert planté est imposé sur un minimum de 50% de l'unité foncière.

ARTICLE AUp.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.