

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains actuellement insuffisamment équipés (secteurs l'Homme Mort, Petit Peymilou, Peymilou, les Galubes, Cadel, le Farnier Est, Cros de l'Oie, Pessiaud Nord, Bas Coucombre, Lanxade-Nord), destinés à être ouverts à l'urbanisation (règles similaires à la zone UC), situés à la périphérie immédiate des zones présentant une capacité d'équipement suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ARTICLE IIAU.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430.1 alinéa d et L 430.2 à L 430.9 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichements

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE IIAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières, conformément à l'article IIAU.2 est interdite.

ARTICLE IIAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que :

- 1 - Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévue par le PADD, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitations.
- 2 - les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services).
- 3 - A condition de faire partie des opérations visées au paragraphe 1 ci-dessus :
 - a/ les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
 - b/ les aires de stationnement citées à l'article R.442-2, alinéa b du code de l'urbanisme.
- 4 - La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- 5 - Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux)
- 6 - Les clôtures.

Par ailleurs, tout projet d'aménagement constituant un lotissement supérieur ou égal à 6 lots devra obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat, en affectant à la construction de logements sociaux au moins 25% du nombre total de logements du projet.

De même, toute opération d'aménagement ou de construction générant plus de 800m² de SHON devra mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat, en affectant au moins 25% de SHON à la construction de logements sociaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IIAU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les constructions et opérations visées à l'article IIAU.2, doivent répondre aux besoins des constructions, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies publiques à créer, ces caractéristiques sont les suivantes :

- a) les voies de desserte doivent avoir au minimum 7 mètres de plate-forme
- b) les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

ARTICLE IIAU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2) Assainissement

a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition qu'elles soient en conformité avec les filières définies au Schéma d'Assainissement.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

ARTICLE IIAU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE IIAU.6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE IIAU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article peuvent ne pas être applicables aux ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE IIAU.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE IIAU.10- HAUTEUR MAXIMUM

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE IIAU.11- ASPECT EXTERIEUR

A - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus de manière à utiliser des procédés à des fins d'économie d'énergie et/ou permettant la récupération des eaux pluviales afin de les réutiliser pour un usage domestique, peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

B - Prescriptions particulières

1) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

a) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, est interdit.

b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31%).

- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

c) Les maisons en bois.

La construction de maisons en bois est permise sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu environnant. Ainsi, et afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, les teintes préconisées seront :

- teintes neutres (beige...) en centre bourg et dans les zones à forte densité urbaine
- teintes couleur bois sur les coteaux.

2) Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

3) Clôtures

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 2 mètres.

Sont interdits les murs en maçonnerie non enduits, les potelets bétons s'ils ne sont pas intégrés dans une haie végétale.

ARTICLE IIAU.12- STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation :
- Deux places de stationnement par logement.

2 - Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service :
- Une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

3 - Les constructions ou établissements non prévues ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE IIAU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Il doit être prévu des espaces libres communs aménagés, à raison de 50 m² au moins par logement, (dont la moitié au moins sera d'un seul tenant) ; le tiers de ces espaces devra être affecté aux aires de jeux.

2 - Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

3 - Espaces boisés classés

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone IIAU est fixé à 0,3.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ou ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.