

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone :

La zone AU est une zone naturelle non urbanisée et en général non ou insuffisamment équipée. Elle est destinée à l'extension des villages et des bourgs sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone (lotissements, groupes d'habitations, zones d'aménagement concerté, associations foncières).

Dans la zone AU, les équipements sont à la charge du constructeur, y compris les raccordements aux réseaux existants.

Objectif recherché :

La zone AU doit permettre la création d'un tissu bâti susceptible de renforcer la structure urbaine existante.

Les lotisseurs ou les constructeurs devront respecter les orientations d'aménagement établies sur la zone (pièce n°4).

Compte tenu de la nature des sols, les constructions en sous-sol sont interdites.

L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1 - les constructions et installations non citées à l'article AU2.
- 2 - les constructions isolées n'étant pas réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble citées à l'article AU2.
- 3 - les constructions en sous sol
- 4 – les opérations ne respectant pas les orientations d'aménagement définies par le PLU (pièce n°4).

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 - Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement ou permis groupé) respectant les orientations d'aménagement définies sur le secteur.

2 - Sont admises dans le cadre ou en dehors d'opérations d'ensemble citées ci-dessus:

- les équipements publics
- l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de surface hors œuvre nette totale de 50 m².
- les piscines dépendant de constructions existantes à condition d'être situées à proximité de l'habitation
- les aires de jeux, les aires de stationnement ouvertes au public, les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone, les travaux d'aménagement hydraulique (réseau pluvial) et les réserves incendie sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.
- les équipements d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. 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.
2. 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.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 m et être aménagés de façon à apporter la gêne minimale à la circulation publique.

Voirie :

1. Le tracé des voiries doit être compatible avec les principes d'urbanisation retenus par le schéma d'urbanisation de la zone (présenté en annexe au présent règlement).
2. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 m de chaussée.

4. Les voies privées desservant plus de 2 logements, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **Eau** :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. **Assainissement** :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut, de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public.

Important: Il est signalé que le projet de réalisation d'un réseau d'assainissement est en cours d'étude

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

Eaux pluviales :

Pour toute construction ou installation nouvelle les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

3. **Autres réseaux (Electricité - Téléphone - Télédistribution)** :

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés, à la charge du lotisseur.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades des constructions nouvelles doit être implanté à l'alignement ou en retrait.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus); toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur (mesurée à l'égout de toiture) séparant ces deux points, avec un minimum de 3, 00 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à 1, 50m minimum des limites séparatives.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie du terrain en cas d'absence du réseau d'assainissement. Dans les autres cas, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol
L'emprise au sol n'est pas limitée pour les équipements publics.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple, sans dépasser 6 m de faitage ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE AU11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages de la commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY.

Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Volumes :

Il est préférable d'éviter la disposition de la construction au milieu de la parcelle et il est bon de s'inspirer des dominantes locales pour l'implantation, l'orientation et le sens du faîtage ; les volumes doivent être simples, sans excès de découpe.

Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés (ou matériaux d'apparence identique) à un ou deux versants, avec une pente voisine de 30 %. En règle générale, le faîte des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Pour les dépendances, les toits seront couverts en matériaux de ton "tuile".

Façades :

Pour les constructions principales, les enduits seront plats avec une finition talochée, ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des gris-jaunes, gris ocrés ou blancs cassés. Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre ainsi que les bardages bois peut être employée pour les annexes, dépendances et murs de clôture. Les abris de jardins en bois sont admis.

Ouvertures :

Les baies seront de préférence de proportions nettement verticales et comporteront, de préférence, des volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris pâle et les volets dans les tons pastels de la gamme des gris, verts ou bleus. Les couleurs vives et incongrues (rouge, jaune vif, violet...) sont prohibées. La couleur des ferrures sera la même que celle des menuiseries

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur les voies et emprises publiques et 2 m en limites séparatives.

Elles seront constituées, sur rue :

- soit de murs à l'ancienne en pierres calcaires de pays et à l'aspect de « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un simple rang de tuiles ou à tête arrondie
- soit d'un muret enduit surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie et/ ou doublé d'une haie vive à base d'essences locales et variées ; éviter l'emploi de résineux et les tailles trop strictes
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage

En outre, en limites séparatives et en bordure de zone naturelle : les clôtures pourront être constituées de panneaux de bois ou de haies vives à base d'essences locales et variées en évitant résineux et tailles trop strictes

Éléments divers :

- les sous-sols sont interdits et le maintien du niveau du sol naturel et sa continuité sont à rechercher (pas de butte artificielle)
- les auvents sur toute la longueur de la façade sont interdits
- les vérandas seront de préférence prévues du côté non vu du domaine public
- les abris de jardin isolés en matériaux traditionnels et de faible superficie (< 12 m²) sont tolérés dans les jardins situés à l'arrière des habitations à condition qu'ils soient bien intégrés dans un environnement végétal dense, que leur hauteur n'excède pas 3,00 m.
- Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau de la chaussée. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées, eaux vannes vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Dans les opérations d'ensemble, il sera exigé 2 places de stationnement par logement sur la propriété. En outre, des places de stationnement banalisées seront aménagées sur les espaces communs, dans la proportion de 1 place pour 2 logements.

Pour les établissements à usage de commerce ou de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de superficie de plancher hors œuvre brute.

Pour les établissements à usage d'activités, le nombre de places devra être adapté aux besoins spécifiques de chaque activité (personnel, visiteurs, livraisons ...).

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues, et si possible plantées.

Chaque projet devra traiter 10 % au moins de la superficie du terrain initial en espace libre d'un seul tenant, facilement accessible par des chemins piétons. Ces espaces verts pourront être constitués par les éléments indiqués dans les orientations d'aménagement de chaque zone et notamment:

- Protection contre le vent
- Chemins piétonniers
- Plantations d'alignement des voiries
- Traitement des franges en limite de zone naturelle

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres au moins par 100 m² de terrain.

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir en annexe).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35.