

TITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER (AU)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est réservée à l'urbanisation future d'ETUEFFONT, destinée principalement à l'habitat.

Urbanisable à long terme, elle concerne deux secteurs :

- la zone IIAU, "Montanjus" ;
- la zone IIAU "Zone centrale".

Leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du présent PLU.

Le présent règlement qui définit les conditions d'aménagement et d'équipement des zones IIAU n'est donc pas encore applicable.

La zone IIAU « Montanjus » est également concernée par la zone inondable liée aux crues torrentielles de la Madeleine, identifiée par l'atlas des zones inondables du Bassin de la Bourbeuse, décrit à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IIAU 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 — Les constructions isolées.
- 1.2 — L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 1.3 — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.
- 1.4 — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- 1.5 — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules,...portant atteinte à l'environnement (à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage).
- 1.6 — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article IIAU 2.
- 1.7 — Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8 — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.
- 1.9 — Les constructions et installations agricoles (hangars, remises, granges...).

1.10 — Les antennes relais de téléphonie mobile.

1.11 — Dans les secteurs concernés par la zone inondable, les sous-sols.

ARTICLE IIAU 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 — Les constructions et installations, à condition qu'elles s'intègrent dans une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, fondée sur les principes suivants :

- Les équipements de voirie seront toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
- Les implantations à venir seront conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
- les voies principales internes à venir seront conçues de manière à éventuellement faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants.

L'aménagement peut se réaliser par tranches, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone.

2.2 — Les activités (à l'exclusion des exploitations agricoles), à condition que soient mises en œuvre :

- toutes les mesures limitant les risques et nuisances au voisinage,
- toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant (odeurs, bruits) et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).

2.3 — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone sous réserve de présenter un aspect final aménagé.

Dans la zone inondable, les remblais sont uniquement autorisés sous l'habitation et les accès.

2.4 — Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU 3 — ACCÈS ET VOIRIE

3.1 — Accès

3.1.1 — Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.1.2 — Les accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès.
Leurs caractéristiques devront notamment répondre aux exigences de circulation ou d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.3 — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

3.1.4 — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

3.1.5 — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

3.1.6 — Une seule sortie sur la voie publique est autorisée par parcelle. Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie, longue de plus de 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.6.

3.2 — Voirie

3.2.1 — Prescriptions générales

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

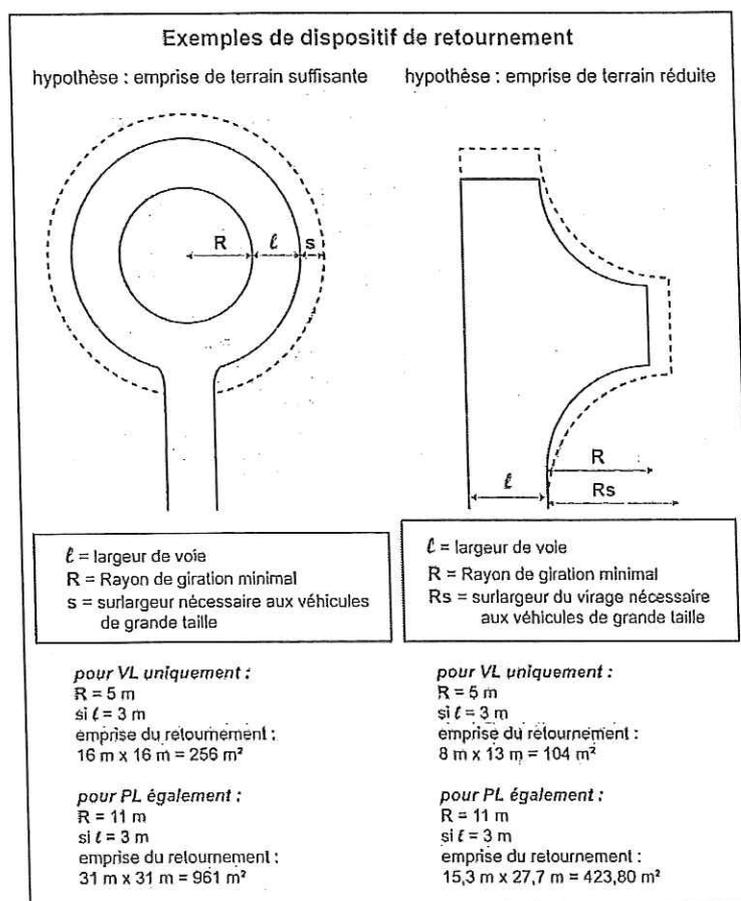
Les voies nouvelles comporteront au minimum :

- une largeur de chaussée de 5 mètres,
- une largeur d'emprise de 7 mètres.

Des caractéristiques particulières seront autorisées pour permettre l'aménagement de voies mixtes (véhicules, piétons, deux-roues...) ou de voies à sens unique.

3.2.2 — Les voies en impasse

Les voies en impasse devront comporter dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux véhicules (y compris de ramassage des ordures ménagères ou de déneigement) de faire demi-tour aisément.



3.2.3 — Cheminements pour piétons et cycles

L'organisation des voiries devra intégrer la notion de « partage de voirie » de façon à assurer une liaison sécurisée pour les piétons et les cycles.

3.2.4 — Des liaisons avec le réseau de bus devront être recherchées.

ARTICLE IIAU 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 — Assainissement

4.2.1. — En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement approuvé par la Commune délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

4.2.2 — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) et raccordée au réseau collectif.

Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'assainissement collectif et non collectif sont à définir avec la Communauté de communes du Pays Sous-Vosgien (CCPSV).

4.2.3 — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées, sans traitement préalable, dans les fossés des voies ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.4 — Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'écarter les débits de pointe des apports pluviaux.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le réseau public s'il existe ; les services de la Commune, qui gèrent ce dernier, détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet (réserve d'eau en stockage...).

4.2.5 — La gestion des eaux pluviales doit être prise en compte au niveau de l'aménagement global de la zone.

4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE IIAU 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

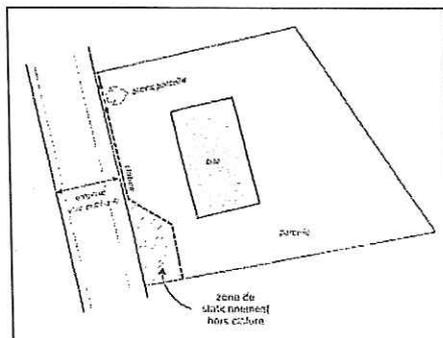
ARTICLE IIAU 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 — Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 4 mètres en retrait des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, distance comptée horizontalement.

6.2 — un garage pourra avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

6.3 — Les piscines extérieures seront implantées à 4mètres minimum des emprises publiques (margelles comprises).

6.4 — Pour toutes les nouvelles constructions, une place au moins de stationnement hors clôture devra être réalisée en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable) et de l'accès à la parcelle.



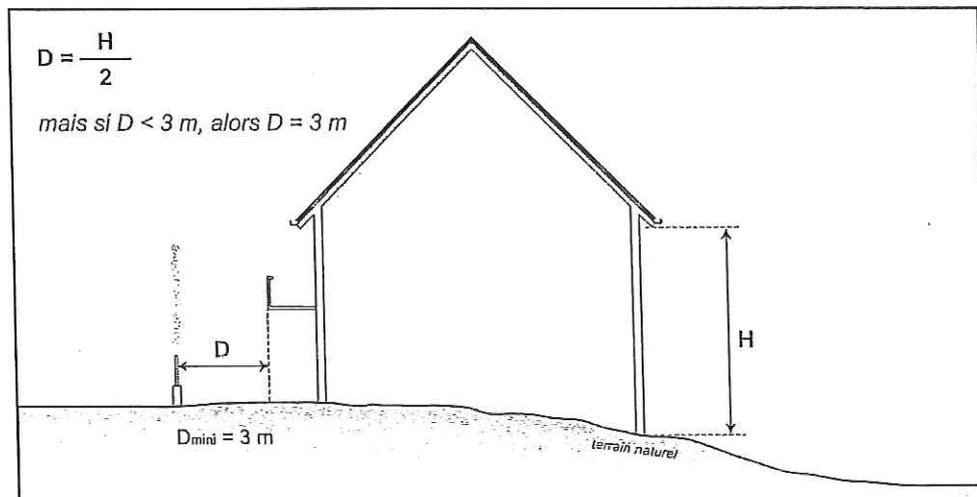
Exemple de réalisation non opposable

6.5 — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 mètres sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

ARTICLE IIAU 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 — La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La hauteur se mesure au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.



7.2 — L'implantation en limite séparative est autorisée dans le cas de maisons jumelées.

7.3 — Une construction de faible importance (d'une emprise maximale de 20m²) isolée ou accolée au bâtiment principal pourra s'implanter jusqu'à 1,50 mètre de la limite séparative, dès lors que sa hauteur à l'égout de toiture ne dépasse pas 2,50 mètres sur cette limite des 1,50 mètre. Aucune ouverture offrant une vue directe ne pourra être autorisée à moins de 3 mètres des limites séparatives.

7.4 — Les piscines extérieures seront implantées à 4 mètres minimum des limites (margelles comprises).

7.5 — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 mètres sont autorisés jusqu'en limite séparative.

ARTICLE IIAU 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 — La (les) dépendance(s) du bâtiment principal sera (seront) de préférence accolée(s) à celui-ci. Dans le cas contraire, il convient de respecter l'espace minimum prévu à l'article 8.2.

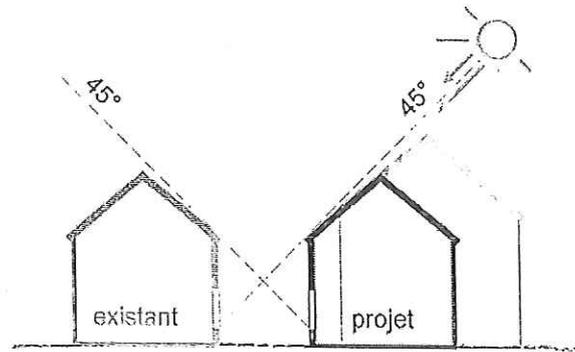
8.2 — Espace minimum

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de 4 mètres.

8.3 — Prospect

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE IIAU 9 — EMPRISE AU SOL

9.1 — L'emprise² au sol des constructions à usage exclusif d'habitation ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

9.2 — L'emprise au sol des bâtiments d'activités ou mixtes (activité professionnelle et habitation) ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE IIAU 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 — La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra comporter que :

- un sous-sol enterré ou semi-enterré (dans cette hypothèse, il est conseillé de recourir à une étude pédologique pour en vérifier la faisabilité) ;
- un rez-de-chaussée ;
- un étage droit ;
- un niveau de combles.

10.2 — Dans les secteurs concernés par la zone inondable, les sous-sols sont interdits et une légère surélévation du bâti (40 cm minimum) par rapport au terrain naturel est exigée.

10.3 — Pour les équipements à caractère d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

² L'emprise se comprend comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle (Conseil d'Etat 31 janvier 1990, Patignani).

Sont également pris en compte dans le calcul de l'emprise : les balcons, auvents et constructions sur pilotis.

En revanche, l'emprise ne comprend pas : un bassin, un escalier extérieur, même couvert, un parking enterré, recouvert d'une terrasse respectant la pente naturelle du sol, des bassins de rétention d'une station d'épuration, une terrasse en rez-de-chaussée ni close ni couverte.

ARTICLE IIAU 11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

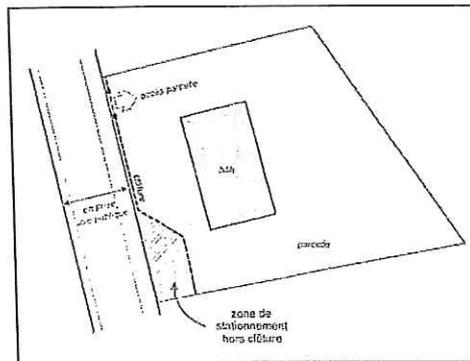
Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales.

ARTICLE IIAU 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

12.2 — Les stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tous projets de construction à usage d'habitat collectif.

12.3 — Pour toutes les nouvelles constructions, une place au moins de stationnement hors clôture devra être réalisée en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable) et de l'accès à la parcelle.



Exemple de réalisation non opposable

12.4 — Il est exigé :

- pour les constructions individuelles à usage d'habitation :
2 places de stationnement jusqu'à 100 m² de SHON,
Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 60 m².
- pour les constructions collectives à usage d'habitation :
 - 1 place jusqu'à 60 m² de SHON,
 - Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 30 m².
- pour les activités autorisées :
 - 1 place pour 40 m² de SHON,
 - Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entière de 40m² créée.

ARTICLE IIAU 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 — Les surfaces libres de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. On privilégiera les essences fruitières.

Un pourcentage de 40 % du terrain sera aménagé en espace vert ou planté.

13.2 — Les aires de stationnement à l'air libre seront obligatoirement végétalisées. Les aires de plus de 4 places comporteront 1 arbre pour 4 places.

13.3 — Les vergers devront, dans la mesure du possible, être maintenus ou remplacés et entretenus.