

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 1AU

**Le secteur 1AU** est défini comme une zone à urbaniser à moyen terme affectée en dominante à l'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans la pièce n° 4 du PLU « Orientations d'aménagement » et à une étude globale urbaine pour préciser les orientations d'aménagement définies sur les zones à urbaniser du sud de la commune (zones n° 2 à 5) engagée dès l'approbation du PLU.

Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une révision du PLU et fera l'objet d'un règlement particulier qui reprendra en détail l'ensemble des prescriptions générales ci-dessous.

Il comprend le **sous-secteur 1AUe** réservé pour des équipements publics.

Des parties du secteur 1AU sont concernées par le Plan de Prévention des Risques (PPR).

L'ensemble des programmes, projets, travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'occasionner un effet notable dommageable sur un ou plusieurs sites Natura 2000 doit faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences (article L.414-4 du code de l'environnement).

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non inscrite en article 1AU 2 n'est pas autorisée.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

**Rappel :** le règlement du PPR doit être consulté et appliqué toutes les parties du territoire concernées.

- L'urbanisation des différents secteurs de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement ou de constructions suivantes :

- Soit de la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur tout ou partie de la présente zone ;

- Soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la présente zone ;

- Soit par la réalisation d'une Association Foncière Urbaine sur tout ou partie de la zone

- Soit enfin de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction

sur tout ou partie de la présente zone.

Les opérations d'aménagement ne doivent pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles et doivent être compatibles avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

Toute opération (groupes d'habitation, lotissements, procédure d'aménagement d'ensemble...) de plus de 5 logements devra comporter un minimum de 20 % de logements sociaux.

- La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs 1AU.

- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

- La reconstruction de bâtiments sinistrés.

- Les abris de jardin sous réserve d'une implantation en fond de parcelle, que la hauteur maximale ne dépasse pas 2,50 m et que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 12 m<sup>2</sup> (cf. article 1AU 11).

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

A définir dans le cadre de la révision du PLU.

#### **ARTICLE 1AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS**

A définir dans le cadre de la révision du PLU.

#### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade d'accès au garage doit être implantée en retrait de 5 m au moins par rapport à l'emprise des voies.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elle ne touche pas une limite séparative, toute construction doit se trouver en tout point, à une distance de limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L = H/2$ ) et jamais inférieure à 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes, sous réserve d'être en accord avec le PPR.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A définir dans le cadre de la révision du PLU.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

A définir dans le cadre de la révision du PLU.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur ne peut excéder 9,50 m à l'égout ou acrotère.

Les annexes non accolées auront une hauteur maximale de 3,50 m.

Le seuil du rez de chaussée des maisons sur sous-sol ne pourra pas dépasser de plus de 0,50 m en hauteur du sol naturel existant à l'origine.

#### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

L'aspect extérieur des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes ne doit pas être de nature à porter atteinte ni au caractère ni à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.

**Les abris de jardin :**

D'une hauteur maximale de 2,50 m, leur aspect esthétique ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants. Sont interdits les tôles galvanisées brutes, ainsi que les matériaux en fibro-ciment brut.

La surface ne doit pas excéder 12 m<sup>2</sup>.

Les annexes type abri de jardin, garages, ..., seront construits soit en matériaux identiques à l'habitation soit construits en bois.

Les abris de jardin en bois peuvent être recouverts par du shingle ou autres matériaux bitumeux ou en bac acier. Pour l'utilisation de ces matériaux, une pente différente peut être autorisée.

Les enduits des murs extérieurs doivent être blancs ou ton pierre.

**ARTICLE 1AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

A définir dans le cadre de la révision du PLU.

**ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans la limite d'un arbre de haute tige exigible par 50 m<sup>2</sup> de surface libre.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, il est demandé 20 % d'espaces verts non compris les voiries et réseaux divers. Un plan d'aménagement paysager doit préciser les plantations choisies.

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.