

CHAPITRE II - ZONE 1AU

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une initiative publique, dans le cadre d'une modification ou d'une révision de PLU.

Elle se divise en trois secteurs différents :

- 1 AUb, destinée à l'habitat, qui pourra être urbanisé sous réserve d'un aménagement qui permette de sécuriser les liaisons vers le village ;
- 1 AUe, destiné à des activités artisanales et qui pourra être urbanisé à condition que soient sécurisées les liaisons vers le village ;
- 1 AUp, destinée à l'habitat et sensible du point de vue paysager.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

Préambule – Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation, définis par l'étude du contexte géomorphologique où la limite connue de la zone inondée. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

Les bâtiments devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit en bordure de la RN981, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 par arrêté préfectoral n° 98-3632 du 29.12.1998.

La loi n°95.101 du 2 février 1995 (renforcement de la protection de l'environnement) s'applique de part et d'autre de la RD981. Elle stipule qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de

part et d'autres de la voie, telle que reportée sur les plans de zonages du PLU. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Ces dispositions pourraient être supprimées si des règles concernant ces espaces, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, été justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- ⇒ l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes autorisées à la date d'approbation de la 1ère modification du PLU, si ces constructions ont une Surface Hors Oeuvre Nette au moins égale à 60 m² à cette même date,
- ⇒ l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'activités, existantes autorisées à la date d'approbation de la 1ère modification du PLU ;
- ⇒ les piscines sur des terrains supportant des habitations existantes.

Dans les parties concernées par le risque d'inondation définies par l'étude du contexte géomorphologique où la limite connue de la zone inondée et repérées sur les documents graphiques, où la hauteur d'eau n'a pas atteint 50 centimètres, toutes constructions et extensions devront avoir un premier plancher situé à 50 cm au dessus du terrain naturel. De plus, dans les parties où la hauteur d'eau a atteint 50 centimètres, seules les extensions visant à réduire la vulnérabilité des constructions sont autorisées.

Les travaux ayant pour objet de détruire les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques et dans le rapport de présentation, (haies hautes et arbres du secteur 1AU_p de La Coste), en application de l'article L. 123-1 7° et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 ACCES - VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus ou en cas de construction d'une piscine.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative 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 3 mètres ($H/2$ - minimum 3 mètres).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumeles en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles), et que les façades implantées en limite séparative aient $2/3$ minimum de façade commune.

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de haut et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la 1ère modification du PLU est limitée à 30 % de la surface hors oeuvre nette (SHON) de plancher existante à cette même date, sans que la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) totale (existant + extension) n'exécède 250 m².

L'extension des activités, existantes à la date d'approbation de la 1ère modification du PLU, sera au plus égale à 100 % de la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) existante à cette même date.