

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à l'aléa de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1.
4. Les coupes et abattage d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui concerne des terrains non encore ou peu équipés, ouverts à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat, bureaux et services, commerces et artisanat, tourisme et loisirs.

L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion de la révision ou de la modification du présent PLU.

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

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 – Toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sont autorisés sous conditions :

- L'aménagement des constructions existantes.
- L'extension des constructions existantes, limitée à 50% de l'emprise au sol.
- Les annexes des bâtiments existants.
- Les constructions annexes aux constructions existantes à usage d'habitation (garages, piscines, abris de jardins...), séparées de la construction principale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront s'implanter selon un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement.

L'alignement est constitué par la limite entre le domaine public et le domaine privé.

6.2 - Cette règle n'est pas applicable aux constructions ou aménagements ou équipements collectifs éducatifs, scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu et respecter un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

7.2 - Les constructions annexes isolées, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m² de surface hors œuvre brute, pourront être édifiées le long des limites séparatives et en fond de parcelle, à condition que :

- leur hauteur mesurée sur la limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50m au faîtage par rapport au niveau du sol,
- la récupération des eaux pluviales récupérées sur la propriété.

7.3 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Les constructions non contiguës devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la plus élevée d'entre elles. Cette distance peut être ramenée à 3 m minimum.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol est limitée à 30%.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur des constructions existantes.

10.2 - La hauteur des constructions annexes ne dépassera pas 3,50m à l'égout des toitures et à l'acrotère.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Clôtures

Les clôtures seront constituées par des haies vives ou des grillages de couleur neutre, comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale n'excédera pas 1,80m, mur bahut compris, dont la hauteur sera inférieure à 0,60m.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 2,00 et 0,80m.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIES CONFORMEMENT A L'ARTICLE L 123.1.7° DU CODE DE L'URBANISME.

13.2 - Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à

la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

13.3 - Les défrichements sont interdits.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Non réglementé