TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser ou zones AU couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R 123-6 du Code de l'Urbanisme).

Secteurs II AU, II AU a, II AU b, II AU c, et II AU f

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone insuffisamment ou non équipée, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

II AU destinée à recevoir des opérations d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc.…).

II AUa admettant à la fois des opérations d'ensemble et des constructions individuelles isolées.

II AUb, entièrement situé dans le site classé de l'étang de la Marette et à l'intérieur de laquelle la hauteur des constructions est limitée.

II AUc, permettant l'implantation de constructions individuelles isolées à faible densité.

II AUf, permettant la création d'un pôle d'accueil de tourisme ou d'habitat fluvial.

Article II AU 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article II AU 2 ci-dessous.

Article II AU 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les piscines et les clôtures sur les parcelles déjà bâties,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'aménagement et l'extension (en continuité ou discontinuité) des habitations et des activités, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine), existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai maximal de 2 ans à compter du sinistre.

Sont de plus admis dans les secteurs II AU, II AU a, II AU b :

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) et individuellement dans le secteur II AUa, les constructions et installations à usage :

- D'habitation (et leurs annexes),
- De bureau, de services, de commerces et d'artisanat relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine),
- Hôtelier,
- Nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris hors opération d'ensemble sous réserve de respecter, s'il existe, le schéma d'aménagement de la zone.

En outre, sont autorisés dans les secteurs II AU a et II AU b :

Les constructions individuelles isolées à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureau et de services.

Sont de plus admis dans le secteur II AU c :

Les constructions individuelles isolées à usage d'habitation ou d'activité à raison de deux constructions principales au maximum par unité foncière existante à la date d'approbation de la 1ère révision du POS (27.03.1991).

Sont de plus admis dans le secteur II AU f :

Les aménagements portuaires pour la navigation de plaisance, les installations, outillages ou constructions correspondantes dans le cadre des équipements publics autorisés ci-dessus. Ces aménagements et constructions devront être traités selon un plan masse portant sur la totalité du secteur.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article II AU 3 - Accès et voirie :

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur les RD 62 et RD 979 sont interdits.

Article II AU 4 - Desserte par les réseaux :

Les opérations devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex. : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

- **Eau potable** :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

- **Eaux usées**.

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- **Eaux pluviales** :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation vers un exutoire approprié.

- **Electricité - Téléphone** :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les aménageurs, lotisseurs ou promoteurs.

Article II AU 5 - Caractéristiques des terrains :

Secteur II AU : La superficie minimale des terrains d'assiette destinés à recevoir une opération d'ensemble doit être au moins égale à 0,5 hectare. Lorsque la superficie restant à urbaniser à l'intérieur de la zone est inférieure au seuil fixé ci-dessus ou s'il s'agit d'une enclave totalement limitée par des opérations d'ensemble réalisées, des parcelles bâties, des voiries ou des limites de zone, l'opération d'ensemble envisagée devra concerner la totalité des terrains restants.

Secteur II AU a, II AU b, II AU c, II AU f : non réglementé.

Article II AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à uns distance minimale de :

- 60 mètres de l'axe des RD 62 et RD 979, les piscines et les locaux techniques de moins de 4 m² et de moins de 1.50 m de hauteur peuvent déroger à cette règle dans la limite d'une piscine et d'un local par terrain.
- 15 mètres par rapport à l'axe du chemin de la Pataquière.

En bordure des autres voies, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement ou du domaine public qui s'y substitue, sous réserve que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Article II AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 inférieur à 4 mètres.

Article II AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique :

La distance entre ces deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance peut être ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

Article Ua 9 - Emprise au sol :

Non réglementé.

Article II AU 10 - Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions en façade sur rue, comptée à partir du terrain naturel n'excèdera pas :

- Dans les secteurs II AU, II AU a, II AU c, et II AU f : 8 mètres au faîtage.
- Dans le secteur II AU b : 6 mètres au faîtage, en rez de chaussée, avec vide sanitaire n'excédant pas 0,80 mètre.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc…

Article II AU 11 - Aspect extérieur :

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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Un cahier de prescriptions architecturales est annexé au présent règlement.

Article II AU 12 - Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou en sur largeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement. Dans le cadre des opérations d'ensemble, à cette place à réaliser sur chacun des lots à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour 2 lots.
- Pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à la surface hors œuvre nette.

Dans le secteur II AUf, l'espace affecté au stationnement des véhicules sera déterminé en fonction des capacités d'accueil définies dans le cadre du projet de pôle d'accueil touristique, avec au minimum une superficie de stationnement égale à la surface hors œuvre nette créée.

Article II AU 13 - Espace libre et plantations :

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant un traitement des espaces publics (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article II AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation des sols (COS) de la zone est fixé à :

- **0,35 dans les secteurs II AU, II AU a, II AU b**.
- **0,10 dans le secteur II AU c**.

Dans le secteur II AU f, la surface hors œuvre brute maximale constructible est de 500 m².

L'aménagement et l'extension des logements existants à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU qui aboutiraient à dépasser ce COS pourront néanmoins se réaliser dans la limite de 20 m² de surface hors œuvre brute.

Il en est de même pour les activités existantes, dans la limite de 30 % de la surface hors œuvre brute existant à cette même date.

La reconstruction des bâtiments sinistrés pourra se réaliser dans la limite de la surface hors œuvre nette existante avant le sinistre.

Ne sont pas soumis à la règle du COS les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, logement de fonction nécessaires aux services publics, etc.).