SECTEUR I AUs

Caractère du secteur :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future dont la desserte par les équipements n'est pas suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur **IAUs** est destiné à accueillir un projet de valorisation de l'activité salinière.

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

Article I AUs 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article IAU 2 ci-dessous.

Article IAUs 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU selon les conditions suivantes :

- que l'extension possède une hauteur de sous face de plancher minimum de 1 m NGF

- et que l'extension crée un niveau refuge (R+1) si la construction existante ne possède pas de véritable étage.

  - La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai maximal de deux ans à compter du sinistre

  - Les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation.

  - Les aires de stationnement ouvertes au public

  - Les clôtures sous réserve qu'elles n'entravent pas le libre écoulement des eaux.

  - Les équipements nécessaires au fonctionnement des canaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article I AUs 3 - Accès et voirie.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses 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, répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article I AUs 4 - Desserte par les réseaux

Pour les constructions autorisées à l'article I AU 1 :

- **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.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de construction existante disposant d'un système d'assainissement autonome.

- **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.

- **Électricité - 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 sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

Article II AUs 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article II AUs 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

- 75 mètres de l'axe des RD 62 et RD 979.

- 8 mètres de l'axe des autres voies.

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

A moins que l'extension du 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 a la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

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

Article I AUs 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article I AUs 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, en façade sur rue, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 6 mètres au faîtage.

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

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

Article I AUs 13 - Espace libre et plantations.

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article I AUs 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

L'aménagement et l'extension des logements existants à la date d'approbation de la présente révision du PLU sont limités à une surface hors œuvre nette de 50 m2.

L'extension des activités existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU est limitée à 30 % de la surface hors œuvre nette bâtie à cette date.

La reconstruction des bâtiments sinistrés pourra se réaliser dans la limite de la Surface Hors Œuvre Brute existante avant le sinistre.