

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1

ZONE AU

(COS NUL)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée où l'urbanisation est différée et reportée à une période indéterminée dépendant du programme d'équipement de la commune.

En conséquence, aucune affectation nouvelle de l'usage des sols ne peut y être admise à l'exclusion de la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure destinés à desservir les zones urbaines voisines ou la future zone elle-même.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels :

- G1, soumis à un aléa faible de glissement de terrains.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

L'évolution de cette zone peut être obtenue à l'occasion d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

Article AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Pour les constructions destinées à l'activité agricole : celles qui ne sont pas démontables.

Pour les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier ou aux bureaux, commerce, artisanat, industrie : toutes les nouvelles constructions non accolées à des constructions déjà existantes et autorisées.

Article AU. 2- Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition de ne pas imposer par leur situation ou leur importance la réalisation d'équipements publics nouveaux, ni un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

1 °/ La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure et installations d'intérêt général à but non commercial.

2°/ L'extension des bâtiments existants, sans changement de destination, dans la mesure où le bâtiment à transformer offre déjà un minimum de 60 m² d'emprise au sol.

Cette extension accolée au volume existant ne peut être autorisée que pour une surface nouvelle ne dépassant pas 30 m² de SP (28 m² pour les habitations).

3°/ Les démolitions lorsqu'elles sont justifiées par la réalisation de projets autorisés ou pour des questions de sécurité.

4°/ En cas de destruction par sinistre d'un bâtiment ne répondant pas à certains articles du règlement, est toutefois autorisée la reconstruction à l'identique de ce bâtiment s'il conserve la même destination et si le projet est présenté dans un délai maximum de trois ans.

5°/ Les bâtiments d'exploitation agricole démontables.

Dans les secteurs G1 affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :

- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger (Les fiches conseils associées aux risques naturels sont consultables dans le dossier de PLU annexe n°7 « informations risques et nuisances »).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU.3 - Accès et voirie

En règle générale, pour toutes constructions, les accès sur la voie publique doivent être au moins de 5 m de large sur une profondeur de 5 mètres à leur débouché.

Cette largeur peut être augmentée si la voie d'accès présente une longueur supérieure à 10 m ou diminuée si les conditions de desserte sont jugées satisfaisantes.

Sauf indication explicite portée aux documents graphiques, l'emprise des voies est fixée en principe à 8 m (soit 4 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée).

Cette largeur devra être étendue en raison des fonctionnalités associées à la voirie et notamment pour permettre l'insertion des modes doux, des transports collectifs et pour assurer le confort d'utilisation et la sécurité des piétons.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m en retrait de l'alignement des voies publiques ou au-delà de la marge de reculement figurant sur le document graphique.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Des constructions à l'alignement ou dans la marge de recul pourront toutefois être admises pour des édifices divers participant à des équipements collectifs d'accompagnement des voies et espaces publics (transformateurs, aires à containers, etc ...).

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire ou à aménager au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de sa hauteur.

Les saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs ne sont pas prises en compte dans la limite de 1 m de débord.

Les bâtiments démontables liés à l'activité agricole et en proximité de zones urbanisées, doivent s'intégrer dans la zone AU et ne pas apporter de nuisances aux habitations des secteurs voisins.

Article AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article AU.9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article AU.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 7 m mesurée à l'égout du toit et à

10 m au faîtage.

Toutefois, Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que châteaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Article AU.11 - Aspect extérieur

Rappel : l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (titre 1) demeure applicable.

« 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 ».

Clôtures : Les clôtures à claire-voie, en bordure du domaine public sont doublées d'une haie vive.

Les clôtures en murs pleins sont enduits et peints d'une couleur discrète et uniforme sauf murs en pierres apparentes.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m hors tout au-dessus du sol. Cette hauteur maximale est portée à 2 m lorsqu'il s'agit de terrains affectés à l'usage d'activités.

Article AU.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou à transformer, doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article AU.13 - Espaces libres et plantations

Tout espace non affecté à une construction, au stationnement ou à un aménagement minéral, doit être traité en jardin ou engazonné.