

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère général de la zone (extraits du rapport de présentation) :

La zone 1AU correspond aux secteurs dévolus à un développement urbain organisé futur. Elle comprend trois secteurs :

- un secteur 1AUh dévolu à une fonction d'habitat, secteur où il est imposé en application de l'article L.123-1-5 § 2 14° du Code de l'Urbanisme qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.
- un secteur 1AUe dévolu à une fonction de développement économique
- un secteur 1AUt dévolu à une fonction de développement touristique

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les modalités d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, ouvertures à l'urbanisation qui se feront dans le cadre de projets d'aménagement globaux qui seront étudiés et définis au travers de procédures de modifications du présent PLU, procédures qui définiront les dispositions réglementaires applicables à chacun de ces secteurs et les modalités opérationnelles de mise en œuvre.

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- toute nouvelle construction, qu'elle que soit sa destination, à l'exception de l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.)

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes isolées

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition d'être limitée à 30% de la surface de plancher
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole à condition de ne générer aucune nuisance supplémentaire, incompatible avec l'habitat.
- les piscines sur des terrains supportant une habitation et à la condition que soit prévu un dispositif de traitement des eaux de filtration
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

ARTICLE 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

ARTICLE 1AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé

ARTICLE 1AU 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5.1 – Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 15 ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes, des voies à modifier et des voies à créer

5.2 – Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de trois mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE 1AU 8 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Condition de mesure :

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait (cf schémas en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

10.2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions susceptibles d'être autorisées ne peut excéder 7 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE 1AU 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Non réglementé

ARTICLE 1AU 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

ARTICLE 1AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

ARTICLE 1AU 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE 1AU 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé