

## CHAPITRE II - ZONE 1AU

### DISPOSITIONS GENERALES :

**Adaptations mineures** : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

**Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone** : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure** : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

### CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une initiative publique, dans le cadre d'une modification ou d'une révision de PLU.

Elle comprend deux secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- 1 AUa, destiné à des activités artisanales et industrielles et qui pourra être urbanisé à condition que soit aménagé le carrefour RD 986/RD 763 ;
- 1AUp, zone d'intérêt paysager située sur les hauts des coteaux.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

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

### ARTICLE 1AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2.

### ARTICLE 1AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, si ces constructions ont une surface de plancher au moins égale à 60 m<sup>2</sup> à cette même date, ou d'activité, existantes à la date d'approbation de la première révision du POS valant élaboration du PLU ;
- l'aménagement et l'extension des ICPE soumises à déclaration et à autorisation existantes à la date d'approbation de la première révision du POS valant élaboration du PLU à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les piscines sur des terrains supportant des habitations existantes.

Dans le secteur 1AUa, sont de plus admis les constructions et aménagements réalisés dans la cadre d'une déchetterie intercommunale.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU.3 : ACCES - VOIRIE

Non réglementé.

### ARTICLE 1AU.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas ces dispositions ou en cas de construction d'une piscine.

## **ARTICLE 1AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles), et que les façades implantées en limite séparative aient 2/3 minimum de façade commune.

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de haut et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

Les aménagements, extensions ou surélévations des bâtiments implantés en deçà des marges indiquées précédemment peuvent être réalisés dans le même alignement.

## **ARTICLE 1AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble de la zone, sauf en 1AU<sub>p</sub> et 1AU<sub>a</sub>, la hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants.

En 1AU<sub>p</sub>, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 5,50 mètres.

En 1AU<sub>a</sub>, la hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants.

Pour les constructions ou installations liées à la déchetterie, autorisées à l'article 1AU2, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9,00 mètres.

## **ARTICLE 1AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 1AU.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

## **ARTICLE 1AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

# **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE 1AU.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> révision du POS valant élaboration du PLU est limitée à 30 % de la surface de plancher existante à cette même date, sans que la surface de plancher globale (existant + extension) n'excède 250 m<sup>2</sup>.

L'extension des activités, existantes à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> révision du POS valant élaboration du PLU, sera au plus égale à 100 % de la surface de plancher existante à cette même date.