TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation à dominante habitat. Elle est insuffisamment équipée actuellement.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone (pour partie ou dans sa totalité) est subordonnée à la réalisation des équipements :

- mise en place d'une voie de desserte principale ;
- extension du réseau d'assainissement et mise en œuvre d'extension et renforcement du réseau d'eau potable.

Une fois un plan de masse élaboré, cette zone (pour partie ou dans sa totalité) sera ouverte à l'urbanisation par procédure de modification du PLU.

Les secteurs ÂUm sont ouverts à l'urbanisation conformément aux plans de masses annexés au présent règlement.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Toutes constructions, occupations et utilisations du sol, hormis la construction ຢີ groupements d'habitations.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à l'activité existante, et tout autre dépôt pouvant porter atteinte à l'esthétique et à la salubrité.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque les constructions seront soumises aux dispositions des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Les constructions veilleront également à respecter les autres dispositions relatives à la protection contre les risques naturels (cf. notamment les dispositions mentionnées au point 6 de l'article 2 des dispositions générales du PLU).

La délivrance des autorisations de construire nécessite la modification préalable du PLU, après élaboration d'un plan de masse.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès pérenne à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante, tant pour la construction projetée que pour la desserte du bâtiment.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En tout état de cause, la distance entre la voie et le portail doit être égale à la longueur d'un véhicule.

3. 2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

4.2.2 Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Électricité et téléphone et réseaux câblés

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 réalisés en souterrain.

ARTICLE AU - 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

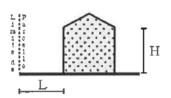
Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent présenter un retrait de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou voies privées à créer.

La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance L de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur H mesurée du sol existant à l'égout de la façade (L≥ H/2) sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation à 2 mètres des constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures est autorisée.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIÈRE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins စို့ဖို့မြို့ à 4 mètres sauf dans le cas d'aménagement s ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol (telle que définie au lexique), ne pourra excéder 35% de la superficie de la parcelle.

Aucune emprise au sol maximale n'est applicable aux constructions et aménagements publics ainsi gu'aux éguipements d'infrastructure.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour la définition de la hauteur, se reporter au lexique annexé.

La hauteur des constructions au-dessus du sol, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 9 mètres (R+2).

La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra garantir:

 La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants. Il sera présenté des photos ou des photomontages, permettant de juger de l'intégration du projet dans le plan d'épannelage des constructions avoisinantes; La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, des matériaux.

Murs de façades :

L'ensemble des volumes présentera soit un parement en pierres soit un enduit de façade.

La pierre de pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel, pierre taillée à joints secs en face extérieure ou en « tout venant » jointé largement.

La teinte des enduits se rapprochera le plus possible des murs de pierres avoisinants et les constructions alentours et respectera la palette de couleur déposée en mairie.

Ouverture de façades :

Les baies présenteront en général une hauteur supérieure à leur largeur (pour le maximum d'ouvertures ainsi que les plus significatives), sauf pour les baies des devantures de commerces, portes de garages, loggias ou retrait des facades.

Menuiseries, occultations:

Dans le secteur des hameaux, les menuiseries comporteront un découpage sous forme de petits bois et les volets seront persiennés et constitués par deux vantaux rabattables en façade.

Dans le secteur du bord de mer, les châssis seront persiennés. Ils présenteront une teinte naturelle, bronze ou noir.

Toutefois, les volets roulants pourront être autorisés si les coffres sont intérieurs et donc non visibles en façades.

Toitures et couvertures :

Le matériau de couverture sera la lauze ou la tuile de couleur foncée.

Les toitures présenteront depuis le faîtage, deux pentes ou quatre inférieures à 40% pour le secteur du bord de mer.

Les toitures présenteront depuis le faîtage, une ou deux pentes inférieures à 40 % pour le secteur des hameaux.

Les chéneaux de rive de toiture pourront être maconnés, sans présenter de « génoises ».

Les toitures terrasses sont autorisées pour moins de 20% de la surface de la construction.

Implantation et adaptation au sol des constructions

Dans tous les cas, les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possible et les fronts de déblais/remblais ne doivent pas être visibles.

Sur les terrains en pentes, les constructions adossées au terrain doivent être privilégiée.

Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais ou remblais seront limités à 2m par rapport au terrain naturel post construction.

<u>Clötures</u>:

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- Soit d'un mur-bahut ne dépassant pas 1 mètre et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

Il pourra également être admis la réalisation d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager.

Les matériaux utilisés devront être semblables aux matériaux de la construction ou en pierres sèches.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de clôtures existantes à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les constructions et aménagements publics et des équipements d'infrastructures ne sont concernés par cet article.

Clôtures en zone inondable :

Dans les zones impactées par un risque Inondation (PPRIn approuvé le 10 août 2015), les clôtures seront conformes au règlement du PPRIn et devront notamment permettre la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs de soutènement constituant une clôture sur les voies publiques présenteront une hauteur inférieure à 2.50m en limite de voie.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 Constructions neuves

Pour les logements : il est exigé deux places par logement plus une place visiteurs par logement. Pour les groupements d'habitations de plus de 16 logements, le nombre de places visiteurs sera égal à 20 % du nombre du nombre de logements.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : il est exigé une place de stationnement par logement. S'agissant des travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, l'obligation de réalisation des aires de stationnement n'est pas applicable, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle la laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2 Exception

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions ou dans son environnement immédiat, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Le terrain d'assiette sera végétalisé sur au moins 40% de la surface, hors espaces boisés classés character de la surface, hors espaces boisés classés répertorié sur le terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de constructions, aménagés en parking ou espaces de loisirs devront être végétalisés et boisés à raison d'un arbre de haute tige pour 25 m².

13.1 Éléments de paysage identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Sans objet.

13.2 Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants et R421-23 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.