

COMMUNE DE REIGNAC-SUR-INDRE

PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement - pièce écrite

Pièce n°4.a

***Version pour Notification aux Personnes Publiques Associées et
mise à Enquête Publique - 20 mars 2018 -***

Seuls les extraits concernés par la modification sont insérés, à savoir :

- Titre 1 – Dispositions Générales
- Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

NOTA : La présente version du règlement met en évidence les évolutions du PLU apportées dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU de Reignac-sur-Indre (Dossier du notifié aux personnes publiques associées et soumis à enquête publique).

Afin d'identifier directement les changements apportés, les prescriptions à supprimer sont rayées, les prescriptions à ajouter sont surlignées et indiquées ensuite.

Ces parties de textes barrées et soulignées sont provisoires et disparaîtront dans la version du règlement qui sera approuvée.

Projet de modification du P.L.U.,
2018 :



Manon DRUET
Urbaniste indépendante
www.md-urbanisme.com

Révision du PLU approuvé en
2012 :



9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL
Téléphone : 02 47 95 57 06
Télécopie : 02 47 95 57 16
Courriel : urban-ism@wanadoo.fr

REGLEMENT P.L.U.

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 2
Article 4 : Emplacements réservés	p. 3
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 5
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 5
Article 7 : Clôtures	p. 6
Article 8 : Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable	p. 7

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Reignac-sur-Indre.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

***ARTICLE R. 111-2.** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

***ARTICLE R. 111-4.** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

***ARTICLE R. 111-15.** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

***ARTICLE R. 111-21.** Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

ARCHEOLOGIE

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).

En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du Patrimoine, qu'en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

Zones urbaines, dites zones « U », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

UA : zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver du Vieux-Bourg, du Bourg du Fau et des hameaux de Rochette, Haut-Ville-Pays, la Bruère et le Temple.

☛ **secteur UA_h** correspondant aux hameaux de Rochette, Haut-Ville-Pays, la Bruère et le Temple caractérisés par un bâti à dominante rurale ;

- ☞ *sous-secteur UAhp correspondant au hameau de la Bruère composé d'un bâti de caractère dont il convient de préserver l'identité.*

UB : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines, caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne, du Vieux-Bourg, du Bourg du Fau et du secteur de Pains Bénis.

- ☞ *secteur UBa correspondant au secteur de Pains Bénis au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

UE : zone destinée à l'implantation d'équipements publics hors zone inondable sur le plateau au sud du Bourg du Fau dans le secteur des Sables.

UY : zone destinée à l'accueil d'activités correspondant au site d'activités de la Gare, aux coopératives agricoles implantées aux abords de la voie ferrée ainsi qu'aux implantations ponctuelles d'entreprises au long de la RD 943.

- ☞ *secteur UYe créé au niveau de la coopérative agricole implantée à l'ouest de la RD 58 afin de n'autoriser que les constructions et installations nouvelles liées à cette activité.*

Zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera :

- **les zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (*appelées 1AU*) soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :
 - ☞ *secteur 1AUh à vocation dominante d'habitat correspondant à la ~~partie basse de la~~ Pièce des Sables / les Fosses Rouges ;*
 - ☞ *secteur 1AUy destiné à conforter le site d'activités de la Gare entre la voie ferrée et la RD 943.*
- **les zones AU « strictes » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :
 - ☞ *secteur 2AUh à vocation dominante d'habitat ~~correspondant à la partie haute de la Pièce des Sables / les Fosses Rouges ainsi qu'au site du Battreau.~~*
 - ☞ *secteur 2AUy destiné à conforter ultérieurement le site d'activités de la Gare entre la voie ferrée et la RD 943.*

Zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- ☞ *secteur Ah délimitant les écarts isolés au sein de l'espace agricole n'ayant pas ou plus de lien direct avec l'activité agricole destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant ;*
- ☞ *secteur Ay identifiant le terrain destiné à l'apprentissage du maniement des engins de travaux publics aux abords de la RD 943.*

Zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- ☞ *secteur Nh délimitant les écarts isolés au sein de l'espace naturel et forestier destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant ;*
- ☞ *secteur Nj délimitant la poche de jardins potagers située au sein du Bourg du Fau en zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle ;*
- ☞ *secteur Nl délimitant les équipements sportifs ou de loisirs implantés en zone inondable dans la vallée de l'Indre ;*
- ☞ *secteur Nv délimitant l'aire de sédentarisation des gens du voyage dans la vallée de Cornilloux ;*
- ☞ *secteur Ny identifiant la station d'épuration.*

ARTICLE 4 EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE L. 123-17 du Code de l'urbanisme – *Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

ARTICLES L. 230-1 du Code de l'urbanisme – *Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.*

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

ARTICLES L. 230-2 du Code de l'urbanisme – *Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.*

ARTICLES L. 230-3 du Code de l'urbanisme – *La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.*

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLES L. 230-4 du Code de l'urbanisme – Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

ARTICLES L. 230-5 du Code de l'urbanisme – L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique :
« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

ARTICLE L. 130-1 du Code de l'Urbanisme – Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;*
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.*

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ARTICLE L. 130-2 du Code de l'Urbanisme – *Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.*

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE L. 130-3 du Code de l'Urbanisme – *Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.*

ARTICLE L. 130-5 du Code de l'Urbanisme – *Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels. Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement. Cet avis est réputé favorable si un refus n'est pas intervenu dans un délai de trois mois. Dans ce cadre, ces collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.*

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer, dans les mêmes conditions, des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1er de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1975.

ARTICLE 7 CLOTURES

Conformément à la délibération prise par le Conseil municipal, **sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable** en application de l'article R. 421-12-d) du Code de l'urbanisme.

Sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du présent Code, en application de l'article R 421-2, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, **les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.**

ARTICLE R. 421-23 du Code de l'Urbanisme – Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU p. 39

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU p. 47

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

Zone correspondant à des secteurs naturels de la commune qui pourront être urbanisés immédiatement dans les conditions fixées par le règlement sous réserve de l'équipement de la zone. Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.

Identification :

La zone 1AU correspond à des secteurs naturels qui pourront faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone comporte :

- un site à vocation principale d'habitat (secteur 1AUh) devant permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à court ou moyen terme : ~~la partie basse de~~ la Pièce des Sables / les Fosses Rouges ;
- un site à vocation artisanale (secteur 1AUy) correspondant à l'extension du site d'activités de la Gare jusqu'aux entreprises implantées aux abords de la RD 943.

Cette zone étant concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme, aussi bien en matière d'habitat (en complément des terrains libres ponctuels à combler dans le bourg ou les hameaux) que d'activités.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain existant et de transition avec l'espace agricole et naturel le cas échéant.

L'urbanisation de ces secteurs doit non seulement respecter les dispositions réglementaires mais aussi prendre en compte les dispositions énoncées dans les orientations d'aménagement.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU 2.

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

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- ***dans l'ensemble de la zone :***
 - de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent du secteur,
- ***dans les secteurs délimités en application de l'article R. 123-11 b) du Code de l'urbanisme :***
 - de maîtriser l'urbanisation : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possible ; l'autorisation de nouvelles constructions ou de changements de destination est également possible à condition de ne pas augmenter la population de ces zones,

sont admises les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit aux services publics ou d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, stations de pompage ou de relevage, bassins de rétention ..., qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

En outre, sous réserve :

- ***dans l'ensemble de la zone :***
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
 - de respecter les principes d'aménagement définis aux orientations d'aménagement,
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement pouvant être réalisée par tranches au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte interne identifiée aux orientations d'aménagement,
- ***dans les secteurs délimités en application de l'article R. 123-11 b) du Code de l'urbanisme :***
 - de maîtriser l'urbanisation : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possible ; l'autorisation de nouvelles constructions ou de changements de destination est également possible à condition de ne pas augmenter la population de ces zones,
- ~~***dans le secteur 1AUh :***~~
 - ~~-de mettre en œuvre un programme de logements comprenant à chaque tranche d'opération au minimum 20 % de logements aidés dès lors qu'il est prévu la construction de plus de 5 logements.~~

sont également admises, dans le secteur 1AUh, les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abri de jardin, garage, piscine, ...),
- les constructions à usage d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur,
- les constructions à usage de commerce, de bureau et de services, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations,
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur,

sont également admises, dans le secteur 1AUy, les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements et d'entrepôts,
- les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (silo, coopérative, ...),
- les parcs de stationnement de véhicules,
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des locaux d'activité et sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités,
- les locaux indépendants des bâtiments d'activités nécessaires au gardiennage de l'entreprise, sous réserve que la surface habitable n'excède pas 30 m²,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées, et satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

En outre, les principes de desserte automobile et de liaisons douces figurant aux Orientations d'Aménagement doivent être respectés, et notamment :

- dans le secteur 1AUh, l'obligation de réaliser dans la première tranche d'aménagement une voie nouvelle reliant la rue des Sables à la rue de la Gare, cette voie nouvelle devant en outre être également raccordée à la rue des Vignes ;
- dans le secteur 1AUy, l'interdiction de toute création d'accès individuels nouveaux depuis la RD 58.

ARTICLE 1AU 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée, en application des dispositions de l'article R.1321-54 du Code de la santé publique.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur 1AUy, toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone 1AU, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Eaux pluviales :

Dans le cadre de l'urbanisation de cette zone, il est nécessaire de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales remplissant les fonctions suivantes :

- collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,
- régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Le schéma d'assainissement doit être défini à partir des contraintes du site et conformément à la réglementation en vigueur.

Après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

- que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés.

4 - Déchets :

Pour les voies en impasse d'une longueur ne dépassant pas 100 mètres, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUy, pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Dans le reste de la zone 1AU, non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUh, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Dans le secteur 1AUy, les constructions doivent être implantées :

- en retrait d'au-moins 10 mètres de l'alignement de la RD 58,
- en retrait d'au-moins 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE 1AU 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUh, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Dans le secteur 1AUy, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative, sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 3.5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exception :

Ces marges de recul peuvent être supprimées pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

ARTICLE 1AU 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le secteur 1AUy uniquement, pour un bâtiment à usage d'activités, la distance le séparant de tout autre bâtiment non contigu implanté sur la même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

Dans le reste de la zone 1AU, non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUh, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 7,50 mètres. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Dans le secteur 1AUy, non règlementé.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine, les constructions bioclimatiques faisant appel à des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel ainsi que les dispositifs permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, favorisant la rétention des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable pourront être admis, et par conséquent ne pas respecter les prescriptions énoncées aux chapitres suivants (2. Façades et 3. Toitures).

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

En outre, **dans le secteur 1AUh** : les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels. Les bardages bois conserveront de préférence leur teinte naturelle.

En outre, **dans le secteur 1AUy** :

- l'aspect massif des bâtiments d'activités sera allégé par un jeu sur les volumes, consistant, dès lors que le bâtiment assure plusieurs fonctions, à dissocier du volume principal tout ou partie des fonctions annexes (hall d'entrée, bureaux, local technique ...)
- la teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie du bâtiment :
 - afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (à partir de 200 m² d'emprise au sol) devront opter pour des colorations plutôt neutres et foncées (gris foncé, bleu foncé, vert foncé, brun ...)
 - l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;
 - les volumes de moindre emprise pourront également opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige).

3. Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

En outre, **dans le secteur 1AUh** :

- pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun-rouge, ...)
- pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :
 - dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes ;
 - dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent présenter au minimum deux pans, avec une pente comprise entre 35 et 50 degrés. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, appentis, ... Les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m² et attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan. Les matériaux de couverture seront l'ardoise ou la tuile plate de ton patiné, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects (forme et couleur) ;
 - pour les bâtiments d'activités, une couverture de teinte grise et d'aspect mat sans reflets est également autorisée.

En outre, **dans le secteur 1AUy** :

- les toitures doivent être de teinte foncée (gris ou ardoise) et d'aspect mat.

4. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit privilégier la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola, ...) ou la participation de la composition architecturale du bâtiment.

Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs en partie basse de la toiture.

5. Vérandas et abris de piscine

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti traditionnel et être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

La couverture des vérandas et abris de piscines peut réemployer le matériau de couverture de la construction principale ou prendre l'aspect d'un vitrage transparent. Il n'est pas fixé de règles particulières concernant la forme et l'inclinaison de cette couverture.

6. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

ARTICLE 1AU 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges, ...).

En outre, les principes d'accompagnement paysager figurant aux Orientations d'Aménagement doivent être respectés.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Identification :

Cette zone à urbaniser est non constructible dans l'immédiat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU (s'il n'y a pas remise en cause de sa vocation) ou révision du PLU (s'il y a remise en cause de sa vocation).

Cette zone correspond à **deux sites** **un site** à vocation principale d'habitat (2AUh) : ~~la partie haute de la Pièce des Sables / les Fosses Rouges et~~ le Battereau ainsi qu'à un site à vocation artisanale (secteur 2AUy) correspondant à l'extension du site d'activités de la Gare jusqu'aux entreprises implantées aux abords de la RD 943.

Cette zone pouvant être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

Cette zone constitue une réserve foncière pour le développement ultérieur de la commune ; il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Objectifs des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :**
 - les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit aux services publics ou d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, stations de pompage ou de relevage, bassins de rétention ..., qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Les articles 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, coffrets, ...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.