

ZONE AU2

EXTENSION DU VILLAGE A LONG TERME

La zone AU2 correspond aux secteurs d'extension du bourg à usage d'habitat, non équipés. Ils devront être établis en cohérence avec les tracés viaires existants et permettre des liaisons avec les extensions futures voisines.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU et devra respecter les principes d'aménagements détaillés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU, et les principes de phasage développés dans le PADD.

Elle comprend :

- des éléments de paysage ou de patrimoine à préserver au titre de l'article L .123-1-7° du code de l'urbanisme,
- Des itinéraires et chemins de randonnée à préserver au titre de l'art L.1231-6° du code de l'urbanisme.
- Un secteur non adificandi et non plantandi d'une largeur totale de 6 mètres lié au passage d'une canalisation de gaz.
- Des secteurs humides à préserver pour leur intérêt biologique au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'autorisation de nouvelles constructions est subordonnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AU2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU2 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment existant est implanté dans la marge de recul, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain.

Le nombre de places exigées doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE AU2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts (publics ou privés) devront avoir une superficie représentant 30 % au moins de l'unité foncière.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

Les haies devront être composées d'essences locales variées de type bocagère. Les conifères sont interdits en haie bordant le domaine public.

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire pour une haie, ou une surface équivalente pour un bois.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.