

ZONE 2AUd

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AUd est une zone naturelle, non ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU, destinée à une urbanisation future de type balnéaire organisée à vocation d'habitat.

Elle se situe en dehors du périmètre du Plan de prévention des Risques (PPRn).

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une procédure de modification ou révision du PLU, avec définition d'orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

L'ouverture de cette zone à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone.

Article 2AUd 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation nouvelles non mentionnées à l'article 2AUd 2.

Article 2AUd 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.

Article 2AUd 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les liaisons douces figurées au plan de zonage sous la forme de petits ronds rouges doivent être maintenues, renforcées ou aménagées. Elles doivent prendre en compte les OAP relatives aux liaisons douces et pistes cyclables (pièce 3b du PLU).

Article 2AUd 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AUd 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 2AUd 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article 2AUd 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 2AUd 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AUd 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AUd 10 : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AUd 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.).

*« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) – 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. »*

- Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.
- Les clôtures : à l'alignement comme en limite séparative les murs de clôture enduits le seront sur les 2 faces.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de construction labellisée, énergétiquement performante (THPE, HPE, HQE, BBC,...) est autorisé.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Article 2AUd 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit pouvoir être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés.

Article 2AUd 13 : Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

- Tout arbre abattu devra être remplacé.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales, en respectant la liste fournie en annexe au présent règlement, et seront composées d'une part importante d'arbres de haut jet.
- Les aires non construites visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement végétal : arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.
- Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.
- Les éléments extérieurs existants tels que murs de clôture, de soutènement, belvédères devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.
- Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.
- Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain et naturel et seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Article 2AUd 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.