COMMUNE DE LE GUA

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n°1

5 – REGLEMENT

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

En rouge les modifications par rapport aux orientations du PLU en vigueur

Gheco urbanistes

3 Avril 2017

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES ~~AUX ZONES AUx~~ A LA ZONE AUxb

La zone AUXb est destinée à l'implantation future d'une urbanisation principalement destinée aux activités artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières et industrielles, zone sise le long de la ~~RD 733 et~~ RD 131 en extension de la ZA du Fief des Justices.

~~Elle se compose de la zone AUXa à vocation exclusivement commerciale à l'intersection des RD733 et RD 131, et de la zone AUXb à vocation exclusivement artisanale et industrielle, sise le long de la RD 131.~~

Une zone « non aedificandi » est à respecter pour l'implantation des constructions :
- 35 mètres de l'axe de la route départementale 131, ~~pour les secteurs AUXa et AUXb,~~
~~- 35 mètres le long de la RD 733 pour les constructions situées dans la zone AUXa,~~

Les orientations particulières d'aménagement doivent être respectées.

Par délibération du Conseil Municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article R. 421-12, d) du Code de l'urbanisme.

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

Article AUXb 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

~~**En zone AUXa :**~~
- ~~Les constructions à usage artisanal,~~
- ~~Les constructions à usage industriel,~~
- ~~Les bureaux,~~
- ~~Les entrepôts.~~

~~**En zone AUXb :**~~
- ~~Les constructions à usage commercial,~~
- ~~Les hébergements hôteliers.~~

~~**Pour l'ensemble de la zone AUX :**~~
- Les constructions à usage forestier, ou d'élevage ;
- Les constructions à usage agricole;
- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne répondent pas aux conditions fixées à l'article AUX 2 ;
- Les aires de camping, les habitations légères de loisirs, et le stationnement isolé de caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le dépôt de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante à la date d'approbation du PLU
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges.

Article AUXb 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les constructions suivantes dans la mesure où elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble, où elles respectent les orientations particulières d'aménagement du PLU ainsi que les conditions énoncées ci-après :

~~**En zone AUXa :**~~

- ~~Les constructions à usage commercial ;~~
- ~~Les hébergements hôteliers.~~

~~**En zone AUXb :**~~

- ~~Les constructions à usage artisanal ;~~
- ~~Les constructions à usage industriel ;~~
- ~~Les bureaux,~~
- ~~Les activités commerciales strictement liées à l'activité industrielle ou artisanale en présence.~~

~~**Pour l'ensemble de la zone AUX :**~~

- Les techniques permettant le filtre naturel des eaux usées;
- Les constructions à usage d'équipement public, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'habitation indispensable au gardiennage, à condition qu'elles soient incorporées dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la surface hors œuvre nette de ces logements soit inférieure à 35 m² ~~75 m².~~
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
    - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques,
    - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations …) après travaux.

Tous travaux de restauration, d'aménagement, de modification, de démolition ou destruction concernant le patrimoine bâti et non bâti recensé au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. (Cf. fin du Règlement du PLU).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AUXb 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les principes d'accès et de desserte devront respecter les orientations particulières d'aménagement.

3.1 Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

~~Le choix de cet accès se fera pour privilégier une orientation bioclimatique de la construction.~~

Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès doivent avoir une largeur minimale continue de 4 mètres.

La création de nouveaux accès directs aux parcelles depuis les RD 131 ~~et RD 733~~ sont formellement interdits, à l'exception d'un accès unique à aménager au niveau de la zone.

3.2 Voirie

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des déchets, stationnement.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée inférieure ou égale à 8 mètres, sauf dans les cas suivants :

- une largeur de chaussée réduite à 4 mètres est admise pour les voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.
- la largeur de chaussée pour les voies à sens unique est de 3 m maximum.

Les liaisons piétonnes et cyclables figurées sur les orientations d'aménagement doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Article AUXb 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation abritant des activités doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, le cas échéant complété par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

4.2 Assainissement

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des prétraitements.

4.3 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public ou semi-collectif.

En l'absence de réseau public ou semi-collectif, ainsi que dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions règlementaires. Les projets doivent contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, … Cet

assainissement autonome (individuel ou regroupé) devra être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eau pluviale est interdit.

Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux résiduaires industrielles doit être subordonné à un pré-traitement approprié.

4.4 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales peuvent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des pré-traitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

~~Dans tous les cas, les constructions ou opérations réalisées doivent prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire ses rejets d'eaux pluviales à un débit maximum équivalent à 3 l/s/Ha calculé en sortie de terrain d'assiette.~~

4.5 Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

~~**4.6 Déchets industriels**~~

~~Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant du secteur privé habilité.~~

Article AUXb 5 : Caractéristiques des unités foncières

Sans objet.

Article AUXb 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit respecter les reculs minimums suivants par rapport aux voies existantes, à modifier, ou à créer :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 131 ~~et de la RD 733,~~
- dans une bande de 0 à 8 m comptée depuis l'alignement le long des autres voies
- ~~5 mètres de l'alignement des autres voies.~~

Les dispositions inscrites aux orientations particulières d'aménagement doivent être respectées, notamment les fronts bâtis structurés.

Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- ~~en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant~~
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, …).

Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments respectera les principes définis dans les orientations particulières d'aménagement du PLU, notamment en matière d'orientation des façades.

ARTICLE AUXb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Principes

~~Les bâtiments ou parties de bâtiment, doivent être implantés soit :~~

- ~~sur les deux limites séparatives~~
- ~~avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, mesuré horizontalement entre tout point de ce bâtiment ou partie de bâtiment, et les limites séparatives.~~

Les bâtiments ou parties de bâtiment, doivent être implantés soit :

- sur les deux limites séparatives
- avec un retrait mesuré horizontalement entre tout point de ce bâtiment ou partie de bâtiment, et les limites séparatives :
    - pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6 m ou voisines d'une construction de hauteur supérieure à 6 m (située de l'autre côté de la limite séparative) : d'au moins 5 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives
    - pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 6 m ou voisines d'une construction de hauteur inférieure ou égale à 6 m (située de l'autre côté de la limite séparative) : d'au moins 2 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives

7.2 Dispositions particulières

a- Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine du PLU, existante ou future, principalement affectée à l'habitation, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

b- Lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues, l'implantation des bâtiments peut être autorisée en limites séparatives.

c- Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AUX 6.

~~Dans tous les cas, les bâtiments s'implanteront à une distance minimale de 10 m par rapport aux Espaces Boisés Classés.~~

Article AUXb 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

~~Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux bâtiments.~~

~~En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.~~

~~Dans le cadre d'un projet d'ensemble, ces règles pourront être adaptées dans la limite du projet d'ensemble, avec une distance minimum de 4 mètres.~~

~~Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque les conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.~~

Article AUXb 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUXb 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder ~~10~~ 8 mètres hors tout. ~~au faîtage~~ ~~ou à l'acrotère~~.

~~Pour les constructions à usage hôtelier, la hauteur ne dépassera pas le R+2, sans aller au-delà de 14 m au faitage.~~

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en raison d'exigences techniques ou architecturales liées à la nature ou au fonctionnement des activités économiques et des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUXb 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions inscrites aux orientations particulières d'aménagement doivent être respectées.

Pour toutes les constructions :

- En application de l'article L.123-1 14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions, du BBC (bâtiment basse consommation) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est souhaité.
- L'installation d'antennes de réception satellitaire et d'unités extérieures de système thermo dynamique (climatiseurs, pompes à chaleur…) est soumise à autorisation de travaux. Ces éléments devront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public ou faire l'objet de mesures d'intégration esthétique spécifiques présentées à l'aide de documents graphiques lors de la demande d'autorisation.
- Pour toute construction dont la destination induit une production de déchets, un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé dans le volume de la construction, ou, à défaut, dans un espace non visible depuis la voie publique.

11.1 Façades

- ~~Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois issu de forêt gérée durablement, verre …).~~
- ~~Le bardage métallique sera utilisé avec un autre matériau, à condition que son utilisation totale ne représente pas plus de 50 % de la façade de l'ensemble du bâtiment.~~
- ~~Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.~~
- ~~Les façades perceptibles depuis les RD devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.~~
- ~~De manière générale, la mixité de deux types de matériaux pour l'ensemble des façades est recommandée.~~

Pour les bâtiments implantés sur la RD 131 :
Les matériaux de façade seront composés :

- D'une façade enduite (blanc) sur les 2/3 (environ, tolérance 10 %)
- D'une façade en bardage bois vertical ou bac acier vertical sur le 1/3 restant environ (tolérance à 10 %)

Les surfaces des ouvertures et vitrines ne dépasseront pas 40 % de la façade sur RD 131.

Aucun décroché n'est admis sur une profondeur de 20 mètres depuis la ligne d'implantation.

11.2 Constructions annexes

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

11.3 Les couvertures

~~Les couvertures seront de type tuile creuse ou romane de teinte naturelle. Les tuiles creuses en chapeau, posées sur support, sont autorisées.~~

~~Les couvertures de type tôle ou plastique ondulés sont interdites, de même que les matériaux de type fibrociment.~~

~~Les toitures bacs acier sont admises.~~

~~Des dispositions différentes pourront être adoptées :~~

- ~~dans le cadre de créations architecturales particulières,~~
- ~~dans le cas d'activités spécifiques nécessitant l'utilisation de serres (verre ou matériau translucide).~~
- ~~Dans le cas de bâtiments avec toitures végétalisées.~~

Pour les bâtiments implantés sur la RD 131 :
Les toitures seront :

- Soit en toit terrasses
- Soit en bac acier avec acrotère masquant la toiture
- Soit en toiture terrasse végétalisé

11.4 Les clôtures

Sur la RD 131 :
Elles doivent être constituées d'une clôture végétale composée (groupes ou bosquets d'arbres, haie doublée d'un grillage), d'essences champêtres et locales

Sur les autres voies et en limites séparatives :
Les clôtures doivent être inférieures à 2 mètres de hauteur.

Elles doivent être constituées :

- soit de haies denses constituées d'essences locales diversifiées (les haies monotypiques de résineux à taille trop stricte ne sont pas autorisées), doublées ou non d'un grillage, de piquets, sans adjonction d'éléments ou panneaux (notamment panneaux métalliques ou plastiques) ; le long des espaces publics, dans le cas de haies doublées d'un grillage, ~~le grillage est positionné en retrait sur la parcelle et la haie se trouve entre le grillage et la limite de propriété~~. L'entretien de la haie reste à la charge du propriétaire de la parcelle. ;
- soit d'un grillage soudé vert, ~~avec ou sans mur bahut.~~

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées.

11.5 Enseignes

Les enseignes devront se conformer aux orientations de la Charte d'affichage publicitaire applicable sur le territoire de Marennes-Oléron. Elles devront être réalisées sous forme de lettres découpées apposées ou scellées sur les façades. Les enseignes en bandeau par caisson et en drapeau sont interdites. Leurs formes, couleurs, et matériaux devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

11.6 Aires de dépôt et de stockage

Le long de la RD 131 les aires de dépôt et de stockage sont interdites.

Dans le reste de la zone, sauf incompatibilité technique, les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue des voies (RD, voies privées de la zone) par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

Article AUXb12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

La mutualisation du stationnement doit être recherchée dans la mesure du possible

~~Les exigences fixées ci-dessous en matière de création de places de stationnement constituent des minimas à respecter :~~

~~Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.~~

~~Pour les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie, il est exigé une place de stationnement~~

~~par tranche de 80 m² de SHON, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80m² de SHON.~~

~~Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.~~

~~Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, y compris les bâtiments publics, et les parties bureaux des activités artisanales ou industrielles, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.~~

~~Pour les constructions à usage de logement, il est exigé 2 places de stationnement par logement.~~

~~Lorsque ces obligations ne peuvent être réalisées sur le terrain lui-même, pour des raisons techniques, ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire devra se conformer aux articles L.123-1-2 et suivants du Code de l'urbanisme :~~

~~« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.~~
~~Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.~~
~~En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.~~
~~Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».~~

Article AUXb 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

- Les arbres existants doivent être conservés sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être replanté.

- Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige par 80 m² d'espaces libres.

- Les aires de stationnement extérieures doivent comporter au moins un arbre pour 4 places de stationnements.

~~- Les marges de reculement sur les voies ouvertes à la circulation publique, notamment sur les la RD131 et RD 733, doivent être plantées d'arbres formant écran.~~

- Les espaces verts à conserver ou à créer figurés au plan doivent être conservés ou plantés d'arbres de hautes tiges.

ARTICLE AUXb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

~~Le C.O.S est fixé à 0,6.~~

CHAPITRE 6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU, 1AUxa et 1AUXb

Les zones 1AU sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen et long termes.

Ce zonage concerne notamment la deuxième phase d'urbanisation du secteur Belles Ezines (1AU) ainsi que :
- une zone 1AUxa (activités) encadrée par les RD 733 et RD 131
- la potentielle future ~~deuxième~~ tranche d'urbanisation de la zone d'activités artisanales et industrielles des Justices (1AUXb)

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente.
L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, L'utilisation du sol doit s'intégrer dans une opération d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

Les terrains correspondants ne pourront être urbanisés qu'après révision ~~simplifiée du~~ PLU, et lorsque 70% des superficies de la zone ~~AU~~ seront occupées par du bâti.

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

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Non réglementé.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone ~~AU~~ sera ouverte à l'urbanisation lorsque 70% des superficies de la zone 1AU seront occupées par du bâti.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 1AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article 1AU 5 : Caractéristiques des unités foncières

Non réglementé.

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AU 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 1AU 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 1AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.