

Règlement des zones AUa et AUb

Ces zones sont destinées à accueillir le développement de l'urbanisation, selon une réglementation renseignée par l'indice, a ou b, applicable dans les sous-secteurs. Ainsi, la zone AUa est destinée à devenir à terme une zone Ua, et la zone AUb une zone Ub. Il s'agit donc d'organiser les extensions urbaines du bourg de Lezay.

Les zones 1AU peuvent être ouvertes à l'urbanisation après l'approbation du P.L.U., dès lors que la zone est suffisamment équipée et qu'il a été réalisé un plan d'aménagement d'ensemble pour chaque zone, compatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable et validé par la collectivité.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée par une modification ou une révision du P.L.U..

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 - Les nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- 1.2 - Les nouveaux bâtiments agricoles.
- 1.3 - Les lotissements à usage d'activités.
- 1.4 - Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- 1.5 - Les travaux et installations divers suivants :
 - Les parcs d'attraction ouverts au public,
 - Les dépôts de véhicules, hors d'usage, susceptibles de contenir au moins dix unités
 - Les affouillements et exhaussements des sols.
- 1.6 - Les carrières.
- 1.7 - Les constructions à usage d'activités et les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

- 2.1 - Sont autorisés les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - 2.1.1 - La réfection, la rénovation, l'entretien et l'extension, y compris les annexes, des bâtiments existant à la date d'approbation du P.L.U.,
 - 2.1.2 - Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone.
- 2.2 - Sont autorisés, sous réserve :
 - qu'il existe un plan d'aménagement de la zone

- que le plan d'aménagement de la zone soit respecté

en zone AUa et AUb, les constructions et occupations du sol respectivement compatibles avec le caractère de la zone Ua ou de la zone Ub, et notamment :

2.2.1 -les constructions à usage d'activité, d'équipement ou d'habitation

2.2.2 -les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations,

2.2.3 -les aires de stationnement ouvertes au public.

SECTIONS II ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La réglementation applicable pour les zones AUa et AUb est respectivement celle des sections II et III des zones Ua et Ub, avec les compléments suivants :

Article AU 3 - Accès et voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article AU4 - Desserte par les réseaux

Idem articles Ua 4 et Ub 4

Article AU5 - Superficie minimale des terrains

Idem articles Ua 5 et Ub 5

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone AUb, en cas d'opération groupée, des implantations différentes de celles indiquées par l'article Ub6 peuvent être admises.

Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Idem articles Ua 7 et Ub 7

Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Idem articles Ua 8 et Ub 8

Article AU9 - Emprise au sol

Idem articles Ua 9 et Ub 9

Article AU10 - Hauteur maximale des constructions

En zone AUa, les constructions autres que les équipements ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Article AU11 - Aspect extérieur

Idem articles Ua 11 et Ub 11

Article AU12 - Stationnement

12.1 - Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.1.1 - pour les constructions à usage d'habitation :

- En zone AUa, au moins une place de stationnement par unité de logement
- En zone AUb, au moins deux places de stationnement par unité de logement

12.1.2 - pour les constructions à usage d'activité, le permis de construire pourra être refusé si le nombre de places de stationnement créées est insuffisant par rapport aux besoins générés pour l'accueil de clientèle, de personnel ou de livraisons.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Article AU13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Les occupations du sol et constructions nouvelles doivent respecter les dispositions du plan d'aménagement de la zone, lorsqu'il existe, en matière d'espaces publics, espaces de stationnement et plantations.

Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol

Idem articles Ua 14 et Ub 14