

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont 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 projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. »

Extrait du rapport de présentation :

La zone 1AU est une zone d'urbanisation immédiate en raison de la présence d'équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) de capacité suffisante, en périphérie immédiate de la zone, pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone. L'aménagement de la zone 1AU devra s'effectuer sur la totalité de la zone. Sa réalisation pourra néanmoins s'effectuer par tranches opérationnelles.

Les zones à urbaniser sont :

- **la Zone 1AU**, elle couvre une zone prolongeant le secteur bâti du village et a pour destination dominante l'habitat.
Les viabilités existent en limite de la zone.
- **la Zone 2AU**, elle couvre une zone d'urbanisation différée à vocation d'habitat.
Les viabilités ne sont pas présentes en quantité suffisante en limite de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra s'opérer qu'après modification ou révision du document d'urbanisme.

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE « 1AU »

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future immédiate en raison de la présence d'équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) de capacité suffisante, en périphérie immédiate de la zone, pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone. L'aménagement de la zone 1AU devra s'effectuer sur la totalité de la zone. Sa réalisation pourra néanmoins s'effectuer par tranches opérationnelles.

La vocation de cette zone est l'habitat de manière quasi-exclusive. Seules des activités compatibles avec l'habitat et des équipements publics pourront y être accueillis.

L'objectif de la zone « 1AU » est de favoriser l'accueil de l'habitat sur un site s'inscrivant dans le prolongement de secteurs bâtis, dont les liaisons fonctionnelles avec le centre bourg seront renforcées. L'habitat, maison individuelle, petit collectif, maison de ville ou habitat groupé, y sera de type semi continu à continu.

Deux secteurs de la zone 1AU, dénommés **OAP1** et **OAP2**, font l'objet d'orientations particulières d'aménagement (Pièce 1.b du dossier de PLU).

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1AU-1 et 1AU-2 est admise.

Article 1AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole ou forestière,
- les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale et de bureaux, à l'exception de ceux admis à l'article 1AU-2,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle et artisanale,
- le camping caravanning et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de vieux matériaux et vieux matériels,
- les entrepôts de toute nature,
- et les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article 1AU-2.

Article 1AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1°- Sont admis sous réserve de l'application de l'article AU 11 :

- les constructions à vocation commerciale et de bureaux si leur superficie n'excède pas **100 m²** de surface de plancher par établissement, et s'ils sont intégrés dans un bâtiment accueillant de l'habitat présentant une surface de plancher au moins équivalente au total des activités présentes dans le bâtiment,
- les extensions et annexes au bâtiment principal si leur superficie n'excède pas **100 m²**.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer dans le site. Le comblement des dolines est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.
- les installations classées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU-1 et celles visées aux tirets ci-dessus, sous condition de :
 - ne pas compromettre les principes illustrés dans les Orientations d'Aménagement de la zone, notamment en ce qui concerne le maillage des voies et réseaux prévus (Pièce n°1.b du dossier de PLU),
 - au contraire, de satisfaire les Orientations d'Aménagement en en constituant une phase opérationnelle d'une opération d'ensemble à terme,
 - de s'intégrer dans un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone aux fins d'éviter d'enclaver des terrains, de générer des délaissés, de rendre plus onéreux les équipements publics, etc.
 - d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone,
 - et de respecter les conditions mise en œuvre suivantes :
 - lors des terrassements, les éventuelles poches d'argiles devront être purgées et devront être substituées par des matériaux calcaires sains et compactés
 - les éventuels vides devront être comblés par des matériaux sains et compactés, les fondations devront être ancrées dans le calcaire compact et au minimum à une cote hors gel,
 - les éventuelles parties enterrées devront être ceinturées par un système drainant.

Rappels :

- *Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.*
- *Il sera fait application des « Dispositions Générales » du Titre I.*

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Il sera fait application des articles **U 3 à U 5**

Article 1AU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- a/ Dans tous les futurs quartiers classés en **zone 1AU**, afin de générer un ordonnancement des façades sur la rue, les constructions (mur de façade) s'implanteront à la limite de l'emprise publique ou avec un retrait **maximum de 6 mètres** des voies et emprises publiques.
- b/ En tout état de cause, les implantations respecteront les orientations d'aménagement et de programmation du Document des OAP, et notamment les emprises d'implantation du bâti visant à privilégier les façades urbaines des voies nouvelles.
- c/ Les entrées de garages devront s'implanter avec un recul **minimum de 5 mètres et maximum de 8 mètres**.
- d/ les autres annexes (abris de jardins, bûchers, etc.) pourront s'implanter librement sur l'arrière du bâti principal et des garages.
- e/ les auvents, abris bois et appentis non clos en Rez de Chaussée, ainsi que les débords de toiture ne sont pas soumis à la règle de recul du § a/ mais à un **minimum de 3 mètres** vis-à-vis de l'alignement.

Articles 1AU 7 à 1AU 14

Il sera fait application des articles **U 7 à U 14**

CHAPITRE 1 : ZONE 1AUY

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE « 1AUY »

La zone 1AUY est une zone d'urbanisation future immédiate en raison de la présence d'équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) de capacité suffisante, en périphérie immédiate de la zone, pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone. L'aménagement de la zone 1AUY devra s'effectuer sur la totalité de la zone. Sa réalisation pourra néanmoins s'effectuer par tranches opérationnelles.

La vocation de cette zone est l'activité artisanale et industrielle de manière quasi-exclusive.

L'objectif de la zone « 1AUY » est de favoriser l'accueil de ces activités économiques sur un site déjà en partie occupé par lesdites activités.

Un secteur dénommé **OAP11**, fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement (Pièce 1.b du dossier de PLU).

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1AUY-1 et 1AUY-2 est admise.

Article 1AUY 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole ou forestière,
- les dépôts de vieux matériaux et vieux matériels entre les constructions admises et les espaces publics,
- et les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article 1AUY-2.

Article 1AUY 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1°- Sont admis sous réserve de l'application de l'article AUY 11 :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions nouvelles et/ou réhabilitations et restauration des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU, destinées à un usage d'habitat de fonction directement lié aux activités, dans la limite de 180 m².
- les annexes non accolées liées à l'habitat autorisé,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer dans le site. Le comblement des dolines est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUY-1 et celles visées aux tirets ci-dessus, sous condition de :
 - ne pas compromettre les principes illustrés dans les Orientations d'Aménagement de la zone, notamment en ce qui concerne le maillage des voies et réseaux prévus (Pièce n°1.b du dossier de PLU),
 - au contraire, de satisfaire les Orientations d'Aménagement en en constituant une phase opérationnelle d'une opération d'ensemble à terme,
 - de s'intégrer dans un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone aux fins d'éviter d'enclaver des terrains, de générer des délaissés, de rendre plus onéreux les équipements publics, etc.
 - d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone,
 - et de respecter les conditions mise en œuvre suivantes :
 - lors des terrassements, les éventuelles poches d'argiles devront être purgées et devront être substituées par des matériaux calcaires sains et compactés
 - les éventuels vides devront être comblés par des matériaux sains et compactés, les fondations devront être ancrées dans le calcaire compact et au minimum à une cote hors gel,
 - les éventuelles parties enterrées devront être ceinturées par un système drainant.

Rappels :

- *Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.*
- *Il sera fait application des « Dispositions Générales » du Titre I.*

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Il sera fait application des articles **UY 3 à UY 5**

Article 1AUY 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- a/ Dans ce futur quartier classé en **zone 1AUY**, les constructions (mur de façade) s'implanteront à la limite de l'emprise publique ou avec un retrait **maximum de 8 mètres** des voies et emprises publiques.
- b/ En tout état de cause, les implantations respecteront les orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP11, (Emplacement Réservé notamment)
- e/ les auvents, abris bois et appentis non clos en Rez de Chaussée, ainsi que les débords de toiture ne sont pas soumis à la règle de recul du § a/ mais à un **minimum de 3 mètres** vis-à-vis de l'alignement.

Articles 1AUY 7 à 1AUY 14

Il sera fait application des articles **UY 7 à UY 14**

CHAPITRE 2 : ZONE 2AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE « 2AU »

Extrait du rapport de présentation :

La zone 2AU est une zone d'urbanisation différée. Cette zone ne dispose pas à ce jour d'un réseau d'eau potable de capacité suffisante à proximité immédiate pour permettre son aménagement.

Les zones 2AU sont des zones d'urbanisation différée. Ces zones ne disposent pas à ce jour d'un réseau d'eau potable de dimension suffisante à proximité immédiate, permettant l'aménagement de l'ensemble des zones.

La zone « 2AU » couvre le secteur libre en bordure Est de la Rue de la Scierie.

Comme les zones 1AU, les zones 2AU font l'objet d'orientations particulières d'aménagement (Pièce 1.b du dossier de PLU). L'OAP 3 couvre le secteur « Au Village ».

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

De ce fait les précisions réglementaires autres que celles liées aux zones 1 AU seront définies le cas échéant lors de la Modification ou de la Révision du PLU.

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

Il sera fait application des articles 1AU 1 à 1AU2

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Il sera fait application des dispositions relatives à la **section 2** de la zone 1AU

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.