

REGLEMENT DES ZONES A URBANISER (AU)

La zone 1AU est zone équipée ou insuffisamment équipée, où l'urbanisation est prévue à court terme.

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation des équipements primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicable aux différentes zones 1AU portées au plan sont globalement celles des zones urbaines affectées du même indice :

- règles de la zone UA pour la zone 1AU_A,
- règles de la zone UC pour la zone 1AU_C,
- règles de la zone UL pour la zone 1AU_L,
- règles de la zone UH pour la zone 1AU_H,

Les zones 2AU et 3AU sont des zones non équipées où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Tant que les zones 2AU ou 3AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

Les zones 2AU et 3AU ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- la modification du P.L.U.,
- la révision simplifiée du P.L.U.,
- la révision du P.L.U.

Chapitre 1 - Zone 1AU

Caractère du territoire concerné

Les zones à urbaniser, dites zones 1AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente.

Lorsque des orientations d'aménagement couvrent une zone AU, l'aménagement de celle-ci doit être compatible avec elles.

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, identique à celui de la zone U correspondante, ou répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

L'utilisation du sol est toutefois subordonnée à l'établissement d'un schéma d'aménagement d'ensemble accompagné d'une étude de faisabilité comprenant notamment la définition des caractéristiques des différents réseaux et phasages de leur réalisation.

Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

Ces documents doivent être établis pour des ensembles fonciers d'une superficie suffisante, et approuvés par la Commune.

La vocation de chaque secteur de la zone AU est définie par un indice. Lors de l'urbanisation, si les conditions visées ci-dessus sont

réalisées, les règles de construction applicables aux différents secteurs délimités au plan sont celles des secteurs urbains affectés du même indice (ex : 1AUc = UC)

.1.1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits sur la zone U correspondante.
- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone U correspondante mais susceptibles de compromettre un aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières futures du site à des fins urbaines.

Article 1AU 2 -Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales sur les zones AU sont ceux de la zone U correspondant à la zone AU où il est situé.

Dans l'ensemble des zones, sont admis, sous réserve que ne soient compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines, conforme en zone AU à celle de la zone U correspondante :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'ils soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas.
- La reconstruction, sur le même terrain, sans changement d'usage et pour une surface de plancher équivalente, de constructions détruites par un sinistre.
- Les installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications..).

.1.2 - Condition de l'occupation du sol

Articles 1AU 3 à 1AU 13

Les constructions susceptibles d'être autorisées au regard de la section 1 doivent respecter les règles de la zone U correspondante.

.1.3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

Chapitre 2 - Zones 2AU et 3AU

Caractère du territoire concerné

Les zones 2AU et 3AU sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen et long terme.

Toute occupation ou utilisation du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites.

Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation, la réflexion préalable d'aménagement définira et prendre impérativement en compte les contraintes de desserte, d'équipement et de fonctionnement ultérieur du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.