

TITRE III – ZONES AU

Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées 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 ».

LES ZONES A URBANISER SONT :

- **Les zones AU**, proprement dites : destinées à accueillir de l'habitat en prolongement des zones U. Elles comportent un secteur AUa, acceptant une mixité habitat-artisanat.
- **Les zones 2 AU** : inconstructibles dans l'immédiat et ne pouvant être ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLU,
- **La zone AU-E** : destinée à accueillir des équipements collectifs ou liés à des services publics.

CHAPITRE 1 : ZONE AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone AU est destinée à accueillir de l'habitat, en prolongement des zones U.

Le tissu urbain, plus ou moins dense, y sera aéré.

Si la vocation du bâti est l'habitat, quelques commerces et services pourront cependant y être admis.

De l'artisanat sera également autorisé dans le seul secteur AUa (rue des Artisans).

Les règles de volumétrie et d'implantation permettront une certaine mixité des formes de l'habitat.

L'organisation de l'urbanisation des zones AU, lieudit « Au Quarre », visera à relier au mieux ces extensions aux quartiers et centre urbain existants, tout accès direct à la RD 437 étant à proscrire .

SECTION I - 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 1 et 2 est admise.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle et artisanale, sauf celles admises sous condition en AUa,
- les entrepôts commerciaux,
- le camping-caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les activités commerciales, les services et bureaux, sous condition d'être intégrés dans un bâtiment d'habitation, sans que la SHON qui leur est réservée n'excède tout à la fois 50 % de la SHON consacrée à l'habitat et un maximum de 150 m²,
- les activités artisanales, sous condition d'être situées dans le secteur AUa, et d'être compatibles avec l'habitat,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,

TOUTEFOIS, toute occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone ou soumise à conditions particulières ci-dessus, devra respecter également les principes suivants :

- être desservie par des voies et réseaux dimensionnés pour permettre la desserte de la totalité de la zone,
- être positionnée de manière à ne pas enclaver tout ou partie du reste de la zone,
- être positionnée de manière à permettre une organisation de l'ensemble de la zone selon les liaisons viaires décrites et illustrées dans les Orientations d'Aménagement (le principe des jonctions avec les voies existantes est à respecter ; les points de jonction et les tracés sont simplement indicatifs).

Rappel : 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 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, par exemple (cf figure 4 du rapport de présentation).

SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles U 3 à U 9 et U11 à U 14 du présent règlement.

La hauteur des constructions en zone AU répondra aux règles suivantes :

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES :

- a) La hauteur des constructions et installations admises, pour leurs parties situées à 3 m. et plus des limites séparatives, ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 1, avec possibilité d'un seul niveau supplémentaire sous combles,
- b) La hauteur des constructions et installations admises, pour leurs parties implantées de 0 à 3 m. des limites séparatives, ne devra pas excéder 5 m. en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.