

## ZONE AU

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation future à long terme. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non citées à l'article AU2 sont interdites.

#### **ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

Dans les zones AU, pour qu'une opération soit admise, il est nécessaire :

- qu'elle soit raccordée aux équipements publics collectifs adaptés à l'importance de l'opération projetée.
- qu'elle soit compatible avec un aménagement cohérent du secteur tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement le cas échéant.
- qu'elle porte sur la totalité de la zone.

L'évolution de cette zone peut être obtenue à l'occasion d'une révision simplifiée ou d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

##### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne comprennent pas de surfaces de stockage de matériaux et matériels.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels et technologiques majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre à condition que :
  - a. sa présence ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
  - b. sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone
  - c. la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE AU3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme sont applicables sur l'ensemble de la zone.

#### **ARTICLE AU4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **1. Alimentation en eau**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **2. Assainissement**

### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

## **3. Autres réseaux**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

### **ARTICLE AU5- Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La priorité sera donnée à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes, sinon la façade des constructions sera de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite où ils n'occasionnent pas de gêne sur l'espace public.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) respecteront un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou d'architecture, des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

### **ARTICLE AU8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU10 – Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU11 – Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

**ARTICLES AU12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

**ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.