

# **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone à urbaniser (AU) est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

- **Zones 1AU :** Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette 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 (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement.

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- Le secteur **1AUHca** correspond au développement de la zone **UHca**.
- Le secteur **1AUHcb** correspond au développement de la zone **UHcb**.

- **Zones 2AU :**

Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone 2AU comporte le secteur suivant :

- Le secteur **2AUHcaz** correspond au développement de la zone **UHca**. L'indice z indique qu'une procédure de ZAC est présente sur cet espace.
- Le secteur **2AU**, l'affectation de la zone sera réalisée au moment de l'ouverture à l'urbanisation de celle-ci.

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

#### ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

**En secteur 1AUHca :**

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur **UHca**.

**En secteur 1AUHcb :**

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur **UHcb**.

#### ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans ces zones, l'organisation urbaine devra être justifiée.

Le projet de construction devra se réaliser dans le respect de l'organisation du développement de la zone et ne devra pas contrarier toute autre réalisation. Il sera mis en oeuvre dans le respect de l'économie générale de l'utilisation du sol. Lorsque la zone concernée se trouve traversée par des voies publiques existantes ou projetées, destinées à la circulation générale, le schéma d'aménagement pourra être limité aux "îlots homogènes délimités par ces voies à l'intérieur de la zone".

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou seront réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

Seront admises en zone 1AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile:

1. Dans les secteurs **1AUHca**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **UHca**.
2. Dans les secteurs **1AUHcb**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **UHcb**.

#### ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

1. Les conditions de desserte des terrains devront respecter :

- dans les secteurs **1AUHca**, les règles établies pour la zone **UHca**
- dans les secteurs **1AUHcb**, les règles établies pour la zone **UHcb**

Les orientations d'aménagement et de programmation proposent des principes d'accès, de liaisons. Les futurs projets devront être compatibles avec ces dispositions.

#### ARTICLES 1AU4 à 1AU10

1. Dans les secteurs **1AUHca** sont applicables les dispositions de la zone **UHca**
2. Dans les secteurs **1AUHcb** sont applicables les dispositions de la zone **UHcb**

## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

#### ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors de ce qui est autorisé à l'article **2AU2**, tout autre aménagement ou construction est interdite.

#### ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

Lors de cette procédure, le règlement applicable à la zone sera défini.

Sont admises en zone **2AU**, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages d'intérêt général.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.
- Les restaurations et les extensions d'importance limitée des constructions existantes dans la zone et compatible avec l'affectation de celle-ci.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...).
- Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales...).

#### ARTICLES 2AU3 à 2AU10

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2.