

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Qualification de la zone :

Zone d'urbanisation future réservée au développement à long terme : une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation cette zone.

Deux secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur AU_i** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique du bureau d'études SOGETI,
- **le secteur AU_r** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le rapport de présentation.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE AU 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Tout type de construction, sauf celles figurant à l'article AU 2.

1.2 - Le terrain de camping et le stationnement des caravanes.

1.3 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf :

- 1.3.1 - les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- 1.3.2 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 1.3.3 - les exhaussements et affouillements de sol.

1.4 - Dans le secteur AU indicé « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

1.5 - Dans les secteurs AU indicés « i », sont interdits :

- 1.5.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données et d'études complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,
- 1.5.2 - les remblais, endiguement, excavation ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,
- 1.5.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),
- 1.5.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques,
- 1.5.5 - les sous-sols.
- 1.5.6 - la reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'une inondation.
- 1.5.7 - les extensions de constructions existantes
- 1.5.8 - les dépôts de matériaux divers dangereux ou flottants.

1.6 - Dans l'ensemble de la zone AU et secteurs de zone : Le comblement des mares est interdit.

ARTICLE AU 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2.2 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3 - Dans les secteurs AU indicés « i », sont autorisés :

2.3.1 - En l'absence de données et d'études complémentaires, sur les zones d'expansion des ruissellements, les constructions sont interdites.

2.3.2 - les modifications des constructions existantes,

2.3.3 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.4 - Dans les secteurs AU indicés « r », sont autorisés :

2.4.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.4.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.4.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.4.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.5 - Dans les secteurs indicés « r » :

2.5.1 - A proximité des risques connus, les occupations et utilisations du sol doivent avoir fait objet d'une étude approfondie permettant d'apprécier l'aptitude des sols à supporter des constructions et le cas échéant de déterminer les travaux confortatifs à réaliser.

2.5.2 - Ces périmètres de protection des risques naturels « r » rendent inconstructibles le terrain. Toutefois, des sondages (ou toute autre technique) concluant que le risque de cavités souterraines n'existe pas ou plus rendent constructible le terrain.

2.6 - Mixité des programmes de logements

Toute nouvelle opération de construction de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter 1 logement locatif social au minimum.

Toute nouvelle opération de plus de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AU 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - Si la construction projetée est située dans une rue occupée par des bâtiments en ordre continu et constituant un alignement, celui-ci sera respecté sauf s'il existe un projet d'alignement en vue d'élargir l'emprise de la voie.

6.2 - Ainsi, les constructions principales peuvent être implantées :

6.2.1 - soit à l'alignement des constructions,

6.2.2 - soit avec un recul minimum de 3 mètres.

6.3 - L'implantation en retrait de l'alignement des constructions sera autorisée sous réserve du respect de la condition suivante :

6.3.1 - Une continuité visuelle reliant les limites latérales du terrain doit être maintenue à l'alignement de la voie.

6.3.2 - Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, mur de clôture, haie.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la construction et égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 - La distance à respecter avec tout point de la zone N doit être de 5 m minimum, sauf pour les bâtiments annexes inférieurs à 15 m².

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs indicés « i », les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.