

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Dispositions applicables au secteur AU

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE NATURELLE NON EQUIPEE RESERVEE A L'URBANISATION FUTURE. ELLE AURA UNE VOCATION MIXTE DANS LAQUELLE DOIVENT ETRE INTEGRES DES SERVICES, DES CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF, DE L'HABITAT ET DES ACTIVITES DE LOISIRS.

Ce **secteur AU** ne possède pas les réseaux existants, d'une capacité suffisante à la périphérie immédiate du secteur, pour desservir les constructions à implanter, dans l'ensemble de cette zone. Comme le permet l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, son ouverture à l'urbanisation sera donc subordonnée en temps voulu, à une modification ou à une révision du PLU.

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1.1 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - terrains destinés à une exploitation permanente (art. R.443-7 du code de l'urbanisme) ;
 - terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière (art.R.443- 8-1 du code de l'urbanisme).
- 1.2 Le stationnement des caravanes ou l'implantation de mobile home pour une période supérieure à trois mois consécutifs ou non (art. R.443-4 du code de l'urbanisme).
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.4 Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- 1.5 Toute construction ou installation de quelle que nature que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article AU.2.2.

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

2.1 Rappels :

- Toute démolition doit faire l'objet d'un permis de démolir.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration en bordure du domaine public.
- Les installations et travaux divers décrits aux articles R.442-1 à 14 du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation :
 - parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ;
 - aires de stationnement et dépôts de véhicules de plus de dix unités:

- affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou profondeur de plus de deux mètres.

2.2 Seuls sont autorisés :

- Les constructions et les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les affouillements et exhaussements du sol y afférent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

3.1 Accès

- 3.1.1** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2** Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et, être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3** Les accès doivent être aménagés, d'une part, en respectant les plantations et talus existants, d'autre part, de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante ;
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 3.1.5** En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m de long calculée à partir de la limite de l'emprise publique, doit impérativement être créée sur la parcelle, en limite de voie publique.

3.2 Voirie

- 3.2.1** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.
- 3.2.3** Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services visés en 3.2.1.

- 3.2.4** Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliée par une sente piétonne d'une largeur minimum de 2,50 mètres.

ARTICLE AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

- 4.1.1** Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1** Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1** Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandée.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants doivent être dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennal et le débit rejeté doit être limité à 2L/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4.4 Autres réseaux

- 4.4.1** Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1** Sans objet

ARTICLE AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1** Les constructions visées à l'article 2.2, sont autorisées en limite d'emprise publique.

ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1** Les constructions visées à l'article 2.2, sont autorisées en limites séparatives.

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

8.1 Sans objet

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

9.1 Sans objet

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Sans objet

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 Sans objet

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT

12.1 Sans objet

ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 Sans objet