

## ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone AU est destinée à l'urbanisation future à moyen / long termes. Elle recouvre des terrains à caractère naturel, actuellement peu ou non équipés et difficilement accessibles, c'est-à-dire au moment de l'élaboration du PLU. L'absence de liaisons confortables et directes avec le reste des espaces urbanisés et des équipements, et la réflexion, pour le moment insuffisamment aboutie pour prévoir l'organisation précise de ces secteurs, ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

### VOCATION DE LA ZONE AU

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation de la zone, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

La zone AU est constituée de 2 secteurs, dont le préfixe est fonction d'un phasage d'urbanisation dans le temps :

- le **secteur 1AU** dans lequel les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU et dans les conditions de l'orientation d'aménagement spécifique au phasage dans le temps des extensions urbaines à vocation d'habitat.
- le **secteur 2AU** dans lequel les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU et dans les conditions de l'orientation d'aménagement spécifique au phasage dans le temps des extensions urbaines à vocation d'habitat.

L'indice indique la destination pressentie :

- 1AUx : secteur apparenté à la zone UX
- 1AUh et 2AUh : secteurs apparentés à la zone AUH

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AU**

### **ARTICLE AU 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

### **ARTICLE AU 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve :

- qu'elles ne constituent pas des installations à usage exclusif de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent,
- que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent de la zone, et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU (pièce n°3),
- d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

### **ARTICLE AU 3**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **ARTICLE AU 4**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

## 2. EAUX USÉES

- 2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

## 3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le domaine public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de l'assainissement pluvial.
- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

## 4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

### ARTICLE AU 5

### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

**ARTICLE AU 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES (PUBLIQUES & PRIVEES)**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. En cas de recul, elles doivent s'implanter à 1,5 mètre minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, sauf nécessités techniques s'imposant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, elles doivent s'implanter à 1,5 mètre minimum de ladite limite séparative, sauf nécessités techniques s'imposant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

**ARTICLE AU 9****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE AU 10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE AU 11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET  
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**

Non réglementé

**ARTICLE AU 12****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN  
MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE AU 13****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION  
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS****1. GENERALITES**

- 1.1. Le caractère naturel de la zone doit être préservé.
- 1.2. Les éléments de patrimoine naturel identifiés sur les documents graphiques en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme bâtiments doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement.

**2. PLANTATIONS A REALISER**

Un espace paysager de transition figure aux orientations d'aménagement. Celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager sous forme de ponctuations végétales souples (haies arbustives en mélange (pas de conifères, pas de haies monospécifiques) avec ponctuellement des bouquets de 2 ou 3 arbres ou cépées) de manière à dissimuler la silhouette urbaine notamment depuis le carrefour RD 9 / RD 202.

**ARTICLE AU 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.