

CHAPITRE 6

ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme, en application de l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa ; elle est **subordonnée à la modification du P.L.U.** après élaboration d'un plan et d'un programme d'aménagement et la réalisation des équipements en distribution des réseaux et en assainissement collectif.

Le présent règlement sera adapté ou complété lors de la modification du P.L.U..

En outre près modification du PLU et conformément aux dispositions du SCOT : toute opération significative de plus de 800 m² de SHON (ou 5 lots) devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- *Soit l'opérateur devra réaliser 25 % de logements locatifs conventionnés dont 15 % en logements locatifs sociaux,*
- *Soit il devra préserver au moins 15 % de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun type de construction. La collectivité pourra ainsi se porter acquéreur de cet espace et réaliser ou faire réaliser ces logements locatifs sociaux.*

ARTICLE 1AU1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Toute construction ou installations en dehors d'une modification du P.L.U. destinée à préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement ainsi que les conditions réglementaires et d'équipement en vue de l'urbanisation, à l'exception des occupations et utilisations des sols autorisées soumises à conditions à l'article 1AU2
- les constructions nouvelles, installations ou travaux divers :
 - qui ne seraient pas compatibles avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations

d'aménagement (à préciser dans le cadre d'une modification du P.L.U.)

- qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- les constructions isolées
- l'édification ou l'extension de constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier
- la création ainsi que l'extension d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les installations ou travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, affouillements et exhaussements de sol) sauf exceptions indiquées à l'article 2
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes, le stationnement de mobil home et le stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs
- l'ouverture ou l'extension de carrières, de mines et de décharges
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction, dépôts de véhicules hors d'usage

ARTICLE 1AU2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions : :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement de la zone
- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux de la zone

- les affouillements ou exhaussements du sol directement liés à la réalisation des équipements des services publics et de leurs accès, liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.
- les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.

ARTICLE 1AU3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent.

Les liaisons piétonnes et cyclables figurées au plan de zonage sous la forme de petits ronds rouges doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU4.

ARTICLE 1AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU5.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU6.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU7.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU8.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU9.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU10.

ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU11.

ARTICLE 1AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU12.

ARTICLE 1AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présente règlement).

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.