

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU regroupe des espaces naturels non construits, non équipés et qui sont destinés à recevoir une extension du village dans le cadre d'un aménagement cohérent.

La zone comprend :

- des secteurs AUe prioritaires pour accueillir une extension urbaine à dominante pavillonnaire comparable à la zone UE ; aussi le coefficient d'occupation du sol autorisé permet d'y envisager une certaine densité ;
- un secteur AUa destiné accueillir l'extension urbaine comparable à la zone UA ;
- un secteur AUb destiné accueillir une extension urbaine à dominante pavillonnaire comparable à la zone UE, à urbaniser après une révision du PLU.

A l'exception du secteur AUe du Mont Gargot (2° tranche) qui peut être urbanisé au coup par coup, tous les secteurs AUe doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU 1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

Les constructions, travaux, ouvrages ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2.

AUb : toutes les constructions nouvelles de toute nature sauf celles mentionnées à l'article 2 (secteur AUb).

ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises dans le respect des dispositions de l'article R.123-18 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol admises à l'article 2 des zones UE dès lors que les conditions suivantes sont réunies :

- la desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux et modalités d'assainissement) doivent être suffisants et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
- l'opération projetée doit, compte tenu de sa localisation, de sa nature et de sa composition, ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

Dans le secteur AUb : seules les extensions des bâtiments existants sont autorisées en respectant les règles de la zone UE (article 3 à 14).

ARTICLE AU 3 : Accès et Voirie

Les règles applicables pour chaque zone AUe et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE. Toutefois, le tracé des voies nouvelles de tout projet d'aménagement doit prendre en compte les objectifs poursuivis pour l'aménagement cohérent :

- Disposer d'un réseau de voirie défini en fonction de la trame viaire environnante afin d'assurer sa continuité et favoriser une insertion du secteur AU considéré dans le tissu urbain ;

- Garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisantes dans à l'intérieur du secteur AU que sur les voies ;
- Assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble du secteur AU, même dans le cas d'un aménagement en tranche.

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cycles, piétons, et des besoins en stationnement. Les cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 2 mètres.

ARTICLE AU 4 : Desserte par les réseaux

Les règles applicables pour les zones AUe et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE et UA.

ARTICLE AU 5 : Caractéristiques des terrains

Les règles applicables pour les zones AUe et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE et UA.

ARTICLE AU 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : Au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, il existe une zone non aedificandi de 75 mètres de part et d'autre de la RN 437 pour les terrains situés hors des espaces urbanisés de la commune. Dans le cas de l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains situés en entrée de ville, les règles applicables doivent prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Les règles applicables pour les zones AUe et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE et UA.

ARTICLE AU 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles applicables pour les zones AUe et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE et UA.

ARTICLE AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les règles applicables pour les zones AUe et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE et UA.

ARTICLE AU 9 : Emprise au sol

Les règles applicables pour les zones AUe et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE et UA.

ARTICLE AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Les règles applicables pour les zones AUe et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE et UA.

ARTICLE AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Les règles applicables pour les zones AUe et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE et UA.

ARTICLE AU 12 : Stationnement

Les règles applicables pour les zones AUe et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE et UA.

ARTICLE AU 13 : Espaces libres

Les règles applicables pour les zones AUe et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE et UA.

ARTICLE AU 14 : Coefficient d'Occupation des sols

Les règles applicables pour les zones AUe et AUa sont celles prévues par le règlement de la zone UE et UA.