

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES D'URBANISATION FUTURE**

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU**CARACTERISTIQUES GENERALES :**

La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. L'extension de l'agglomération y est donc prévue à court terme, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent respecter les dispositions du présent règlement ainsi que les orientations d'aménagement afférentes, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant.

Lorsque ces conditions sont remplies, les projets admis dans les zones doivent être conformes au présent règlement et compatibles avec les orientations d'aménagement afférentes. Pour certaines zones, les règles de constructions applicables sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUB = UB ; 1 AUm = Um ; 1 AUZ = UZ ;...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

- Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1 AU 2 suivant.

ARTICLE 1 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les constructions, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition, d'une part, qu'elles se réalisent dans le respect du règlement applicable à la zone et soient compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chaque zone, définies dans le document « Orientations d'Aménagement », et à condition, d'autre part, que chacune des opérations envisagées ne remette pas en cause l'aménagement global de la zone.
- Pour les zones dont la superficie est inférieure à un hectare, l'urbanisation de la zone se doit concevoir en une seule opération (*la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches*).
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
- Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.
- Dans les secteurs identifiés sur le document graphique du PLU, au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de **20 %** du nombre total de logements à réaliser dans le cadre d'un programme de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), doit être affecté à des logements à vocation sociale. Il s'agit de **logements sociaux ou à usage locatif financés par des prêts aidés ou en accession aidée**.

Ce pourcentage de **20%** s'applique sur les programmes de construction ou d'aménagement à destination d'habitat pour les opérations de 5 logements et plus.

- Prise en compte du risque de submersion marine (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :
 - **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
 - **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les

espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

- **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine) :** dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
- **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A défaut d'indice de la zone 1AU, les règles applicables sont les suivantes :

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le

sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cf. Les orientations d'aménagement afférentes.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage et/ou les présentes dispositions réglementaires.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

- Application des dispositions de l'article correspondant, de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

