

## **Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

### **Chapitre I – Dispositions applicables à la zone AU**

#### **Caractère de la zone (cf rapport de présentation partie justification des choix)**

La zone AU dite zone d'urbanisation future correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune non constructibles actuellement et destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'occasion d'un aménagement global et de réalisation des infrastructures nécessaires. Les constructions y sont autorisées à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan local d'urbanisme.

#### **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

La zone AU inclut des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur des Eteppes. Toute opération, construction ou installation doit être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

#### **Respect de la mixité sociale**

Les zones AU comprennent des périmètres dans lesquels un pourcentage du programme de logements doit être affecté à des catégories définies dans le respect des objectifs de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5 -16<sup>ème</sup> du Code de l'urbanisme

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les constructions et utilisations du sol sauf celles autorisées à l'article AU2.

#### **Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En conformité avec la circulaire du 8 décembre 2006, les zones AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions suivantes :

1 - l'extension de constructions existantes, limitées à 25 m<sup>2</sup> de Surface de plancher qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité d'hygiène ou de sécurité ou pour l'amélioration des personnes à mobilité réduite ;

2 - les équipements d'infrastructures publics nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

3 - toute opération, construction ou installation autorisée doit être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU) ;

4 - dans les secteurs définis au titre de l'article L. 123-1-5 -16<sup>ème</sup> du Code de l'urbanisme 20% de la surface de plancher doit être allouée au programme de logements aidés.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Néant

### Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

En conformité avec la circulaire du 8 décembre 2006, les zones AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

### Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

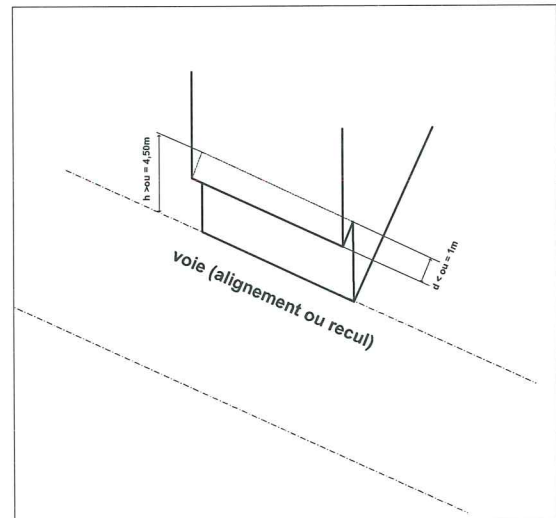
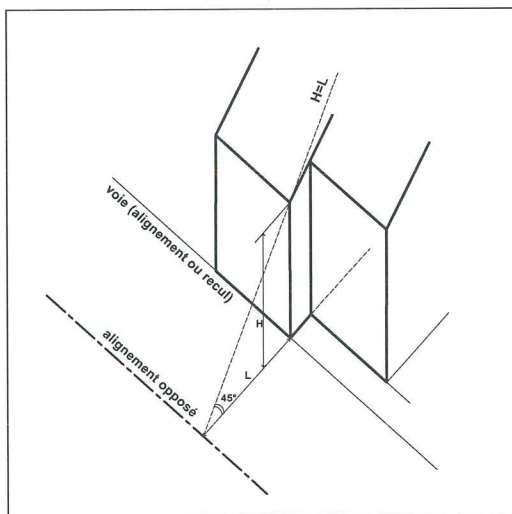
Néant

### Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage. Dans ce cas, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.



Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.

#### Dispositions particulières

##### **a- Transformation de constructions existantes**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

##### **b - Ouvrages techniques**

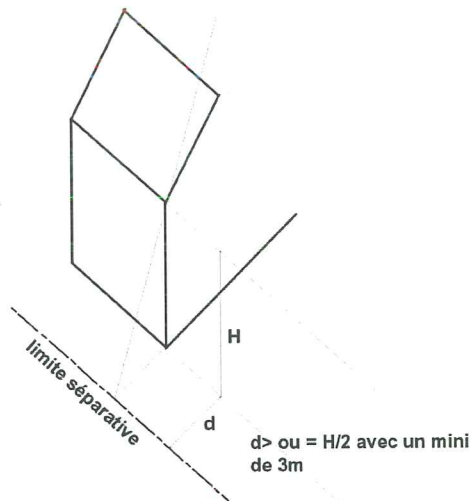
Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

#### **Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sont autorisées soit :

1 - sur les limites séparatives ;

2 - en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

#### Dispositions particulières

##### **a- Transformation de constructions existantes :**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**b - Dispositions relatives aux piscines :**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

**c - Limites de zones A ou N**

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'une zone A ou N.

**Articles AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant

**Article AU 9 - Emprise au sol des constructions**

Néant

**Articles AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

Néant

**Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Néant

**Article AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Néant

**Article AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Néant

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximal pour la zone AU est fixé à 0.

#### **SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS**

**Article AU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Néant

**Article AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant





## **Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles**

### **Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A**

#### **Caractère de la zone (cf rapport de présentation partie justification des choix)**

La zone A correspond à des terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Il s'agit d'une zone naturelle dont l'occupation et l'utilisation sont réservées à l'accueil et au développement des activités agricoles.

Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés en cas de stricte nécessité.

Cette zone comprend :

- **des sous-zones Ah** : (habitat existant en zone à caractère naturel) où les constructions existantes sont isolées dans des espaces à caractère agricole; leur transformation, aménagement et extension est réglementé ;
- **des sous-zones As** (sensibles) qui correspondent aux espaces constituant des réserves de biodiversité, aux espaces couverts par un inventaire ZNIEFF ainsi qu'aux zones humides.

#### **Risques naturels :**

Pour les secteurs concernés par les risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

Des recommandations concernant la constructibilité sont énoncées dans la carte des aléas et le cahier de prescriptions spéciales annexés à titre informatif (pièce n°6 du dossier de PLU).

#### **Protection de captage :**

Un indice "**pi, pr, pe**" repère le périmètre où sont édictées des mesures de protection du captage; celles-ci sont détaillées dans le rapport de l'hydrogéologue agréé annexé au présent document. En l'absence de la D.U.P. de cet ouvrage de captage, les prescriptions édictées par l'hydrogéologue agréé s'imposeront en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Se reporter aux documents annexés au présent document.

#### **Canalisation de transport de gaz naturel haute pression**

La présence d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression entraîne la limitation des occupations et utilisation du sol. Les dispositions particulières sont énoncées aux articles A1 et A2.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Dispositions générales**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation agricole de la zone ;
2. les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
3. les locaux à usage d'activités artisanales, commerciales et de bureaux, l'hébergement hôtelier ;