

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"

ZONES AUa et AUb

Caractère dominant des zones : Zones destinées à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, comme les zones Ua et Ub.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à conditions. Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements publics et les extensions mesurées sont possibles.

AUaa : zone à dominante d'habitat, en prolongation de centre ancien, soumises à condition d'opération d'aménagement d'ensemble, ayant les caractéristiques de la zone **Ua**

AUab : zones à dominante d'habitat

AUaba : secteurs soumis à condition d'opération d'aménagement d'ensemble, ayant les caractéristiques des zones **Ub2** (secteur de La Fare) et **Ub 3**(secteur de l'Ubac).

AUabe : secteur nécessitant la réalisation d'équipements, ayant les caractéristiques de la zone **Ub3**

AUabae : secteur soumis à condition d'opération d'aménagement d'ensemble et nécessitant la réalisation d'équipements, ayant les caractéristiques de la zone **Ub3**

L'ouverture à l'urbanisation, quand il y a condition d'équipements (et sous réserve des autres conditions préalables) a lieu après réalisation de tous les équipements extérieurs nécessaires au sous-secteur (par exemple : réservoir d'eau, renforcement de l'adduction d'eau, élargissement de voirie ...) et, à l'intérieur du sous-secteur, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux de desserte interne.

Les équipements concernés sont les suivants (cf. dossier 3 - orientations d'aménagement) :

Secteur	Localisation	Equipements préalables
AUbe	Le Bathéoud	Desserte en eau potable, assainissement, électricité
AUbae	Pra Paret	Création d'une voie et d'un pont sur le torrent de la Ruine

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa/AUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

♦ tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'Article AUa/AUb2.

- ◆ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'Article AUa/AUb 2,
- ◆ le stationnement isolé de caravanes,
- ◆ les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ les parcs d'attraction,
- ◆ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'Article AUa/AUb2,
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ◆ les dépôts de véhicules,
- ◆ la création ou le développement notable d'activités agricoles,

ARTICLE AUa/AUb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions particulières mais non soumises aux conditions du paragraphe III ci-après) :

- ◆ les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone,
- ◆ les affouillements et exhaussements du sol tels que définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- ◆ l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU dans les conditions fixées à l'Article AUa/AUb 14.

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions des paragraphes III ci-après) :

- ◆ les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements collectifs et d'intérêt général,...),
- ◆ les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ◆ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- ◆ les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.
- ◆ les aires de stationnement ouvertes au public,

- ♦ les aires de jeux et de sports.

§.III. Les occupations et utilisations du sol figurant au §II ci-dessus, ne sont admises que si elles respectent aussi les conditions particulières ci-après

Dans l'ensemble de la zone AUB, la densité minimum de logements est fixée par sous-secteur dans le tableau ci-dessous. Par exemple, en sous-secteur AUaa, un terrain de 600 m² doit comporter au moins un logement, un terrain de 1500m² au moins trois logements, un terrain de 5000 m² au moins 9 logements.

De plus, les zones à urbaniser AU en secteur d'assainissement collectif sont inconstructibles tant que la station d'épuration correspondante n'est pas réalisée. Seuls des permis d'aménager peuvent être délivrés dans cette attente (mais pas les autorisations de construire).

♦ **En secteurs AUaa, AUba et AUbae :**

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur des surfaces minimum d'un seul tenant fixées dans le tableau ci-dessous;. L'opération ne peut avoir pour effet de créer un délaissé inférieur à cette surface et devra dans ce cas porter sur la totalité du terrain restant. L'opération peut cependant ne pas porter sur une unité foncière déjà bâtie à l'approbation du POS.

♦ **En secteur Aube et AUbae :**

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires pour de nouvelles constructions précisées en tête du présent chapitre.

Secteur	Localisation	Taille minimum des opérations d'ensemble	Densité minimum de logements
AUaa	Les Bonnafés	1800 m ²	Au moins un logement pour 600m ² de terrain
AUba	La Fare	2500 m ²	Au moins un logement pour 800m ² de terrain
AUba	L'Ubac	La totalité du secteur sauf l'unité foncière déjà bâtie	Au moins un logement pour 1000m ² de terrain
AUbe	Le Bathéoud		Au moins un logement pour 1000m ² de terrain
AUbae	Pra-Paret	La totalité du secteur	Au moins un logement pour 800m ² de terrain

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa/AUb 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUa/AUb 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUa/AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé sauf :

- ♦ **En secteurs AUaa, AUba et AUbae :** La surface minimale des terrains destinés aux opérations d'ensemble est fixée à l'Article AUa/AUb 2 §III

ARTICLE AUa/AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent

	<i>Les règles fixées à l'article ci dessous</i>	<i>concernant le secteur</i>
En zone AUaa	Article Ua 6	
En secteur AUba de la Fare	Article Ub 6	Ub2
En secteurs : <ul style="list-style-type: none"> • AUba de l'Ubac, • AUbe du Bathéoud • AUbae de Pra Paret 	Article Ub 6	Ub3

ARTICLE AUa/AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'appliquent

	<i>Les règles fixées à l'article ci dessous</i>	<i>concernant le secteur</i>
En zone AUaa	Article Ua 7	
En secteur AUba de la Fare	Article Ub 7	Ub2
En secteurs : <ul style="list-style-type: none"> • AUba de l'Ubac, • AUbe du Bathéoud • AUbae de Pra Paret 	Article Ub 7	Ub3

ARTICLE AUa/AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

S'appliquent

	<i>Les règles fixées à l'article ci dessous</i>	<i>concernant le secteur</i>
En zone AUaa	Article Ua 8	
En secteur AUba de la Fare	Article Ub 8	Ub2
En secteurs : <ul style="list-style-type: none"> • AUba de l'Ubac, • AUbe du Bathéoud • AUbae de Pra Paret 	Article Ub 8	Ub3

ARTICLE AUa/AUb 9 – Emprise au sol

S'appliquent

	<i>Les règles fixées à l'article ci dessous</i>	<i>concernant le secteur</i>
En zone AUaa	Article Ua 8	

Non réglementé pour les secteurs AUba, AUbe, AUbae

ARTICLE AUa/AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

S'appliquent

	<i>Les règles fixées à l'article ci dessous</i>	<i>concernant le secteur</i>
En zone AUaa	Article Ua 10	
En secteur AUba de la Fare	Article Ub 10	Ub2
En secteurs : <ul style="list-style-type: none"> • AUba de l'Ubac, • AUbe du Bathéoud • AUbae de Pra Paret 	Article Ub 10	Ub3

ARTICLE AUa/AUb 11 - Aspect extérieur

S'appliquent

	<i>Les règles fixées à l'article ci dessous</i>	<i>concernant le secteur</i>
En zone AUaa	Article Ua 11	
En secteur AUba de la Fare	Article Ub 11	Ub2
En secteurs : <ul style="list-style-type: none"> • AUba de l'Ubac, • AUbe du Bathéoud • AUbae de Pra Paret 	Article Ub 11	Ub3

ARTICLE AUa/AUb 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUa/AUb 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 s'appliquent.

En AUba, AUbe et AUbae, une partie des espaces libres sera traitée en espaces verts.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa/AUb 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

Le C.O.S n'est pas règlementé, sauf en secteurs : **AUba** de l'Ubac, **AUbe** du Bathéoud et **AUbae** de Pra Paret, où il est fixé à 0,30.

Tant que les conditions préalables à la construction fixées à l'Article AUa/AUb2 § III ne sont pas remplies l'extension maximum des constructions est celle fixée à l'article Nh/Ne14.

ZONE AUci

Caractère dominant de la zone : Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'accueil d'activités économiques, à dominante industrielle, comme la zone Uci.

La création d'un établissement de type "boite de nuit" est également possible.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à condition d'opération d'aménagement d'ensemble sur toute la zone. Tant que cette condition n'est pas remplie, seuls les équipements publics sont possibles.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUci 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Toutes les constructions, aménagements et installations, isolées ou groupées, ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception des équipements publics et d'intérêt général
- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.
- ♦ Les hôtels
- ♦ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ Les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs.
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à l'exception de ceux liés à la protection contre les risques naturels et ceux directement liés à l'activité économique.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière (sauf en secteurs Ucm2 et Ucm12), ou décharge.
- ♦ Les activités agricoles.
- ♦ L'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.

ARTICLE AUci 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

§.1. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions particulières mais non soumises aux conditions du paragraphe III ci-après) :

- ♦ les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone,
- ♦ les affouillements et exhaussements du sol tels que définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,

- ♦ l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU dans les conditions fixées à l'article AUc 14.

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions des paragraphes III ci-après) :

- Les constructions à usage:
 - de bureaux et services
 - d'équipements collectifs
 - de commerce ou d'artisanat
 - industriels
 - de stationnement
- Les installations classées doivent être compatibles avec la proximité d'activités commerciales, artisanales et de transport

§.III. Les occupations et utilisations du sol figurant au §II ci-dessus, ne sont admises que si elles respectent aussi les conditions particulières ci-après

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

De plus, les zones à urbaniser AU en secteur d'assainissement collectif sont inconstructibles tant que la station d'épuration correspondante n'est pas réalisée. Seuls des permis d'aménager peuvent être délivrés dans cette attente (mais pas les autorisations de construire).

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUci 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUci 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques :

Dans l'attente de la réalisation d'un assainissement collectif, les installations d'assainissement non collectif devront respecter les prescriptions des chapitres 4 et 5 du rapport d'étude hydrogéologique de Tethys Hydro sur l'extension de la zone d'activités du Planet (Janvier 2008 – Réf : MB-05/1293), jointes en annexe.

ARTICLE AUci 5 - Caractéristiques des terrains

En l'attente du réseau collectif d'assainissement, la surface du terrain doit être suffisante pour permettre un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AUci 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ♦ Les règles fixées à l'article Uci6 pour le secteur Uci s'appliquent

ARTICLE AUci 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Les règles fixées à l'article Uc7 pour le secteur Uci s'appliquent

ARTICLE AUci 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ♦ Les règles fixées à l'article Uc8 pour le secteur Uci s'appliquent

ARTICLE AUci 9 - Emprise au sol

- ♦ Les règles fixées à l'article Uc9 pour le secteur Uci s'appliquent

ARTICLE AUci 10 - Hauteur maximum des constructions

- ♦ Les règles fixées à l'article Uc10 pour le secteur Uci s'appliquent

ARTICLE AUci 11 - Aspect extérieur

- ♦ Les règles fixées à l'article Uc11 pour le secteur Uci s'appliquent

ARTICLE AUci 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUci 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

- ♦ Les règles fixées à l'article Uc13 pour le secteur Uci s'appliquent

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUci 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Le COS n'est pas réglementé.

L'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU est limitée à 20% de leur SHOB.

ZONE AUF

Caractère dominant de la zone : Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation ultérieurement, après modification ou révision du PLU.

Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt général indispensables.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUF 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

§.I. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Les constructions de toute nature, isolées ou sous forme d'opération groupée, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article AUF 2.
- ♦ Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ Les terrains de camping caravanage ou destinés à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes.
- ♦ Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ Les aires de jeux, de sports ouverts au public.
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges.
- ♦ Les dépôts de véhicules.

ARTICLE AUF 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis :

- ♦ Les équipements d'intérêt général dont la localisation dans la zone est impérative.
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUf 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUf 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE AUf 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de trois mètres par rapport à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, cette distance minimale s'applique également au nouvel axe ainsi créé ou modifié.
- ♦ Le dépassé de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur.

ARTICLE AUf 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives

ARTICLE AUf 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE AUf 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUf 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur totale ne doit pas être supérieure à 9 m .

ARTICLE AUf 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article Ub11 pour le secteur ub3 s'appliquent.

ARTICLE AUf 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUf 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article Ub13 pour le secteur Ub3 s'appliquent.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

Non réglementé.

