

# **- TITRE III -**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

**La zone 1AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme.**

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

**L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone U correspondante ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.**

**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.**

**Par ailleurs, l'urbanisation de cette zone est soumise dans certains secteurs à une gestion particulière explicitée à l'alinéa 2.7 suivant.**

**Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différentes zones 1NA portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice.**

# ZONE 1AU

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

### ARTICLE 1AU.1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone U correspondante et autorisés dans la zone U correspondante mais ne satisfaisant pas aux conditions fixées à l'article 1AU.2.

### ARTICLE 1AU.2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site conformément à la zone U correspondante :

2.1. L'aménagement et la restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination ainsi que leurs extensions sous réserve de la préservation du caractère architectural originel.

2.2. La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes.

2.3. L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes ainsi que les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction et (ou) la surveillance des activités existantes.

2.4. Les installations et équipements techniques, liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.

2.5. La reconstruction après sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone ou sous réserve de l'application des articles 3 à 14 du présent chapitre dans le cas contraire.

2.6. La construction de bâtiments en bordure de voie équipée lorsque ceux-ci ne compromettent pas l'accès et l'aménagement ultérieurs à et de l'ensemble de la zone concernée et sous réserve de l'application des dispositions énoncées à l'alinéa 2.7 suivant.

## 2.7. Conditions particulières aux nouvelles opérations :

Dés lors que l'alinéa 2.6 est applicable et les équipements publics nécessaires à l'urbanisation d'une zone de type "1AU" réalisés ou programmés, les opérations nouvelles susceptibles de s'y insérer, devront remplir les conditions suivantes, sous réserve de l'application des articles 1AU 3 et 1AU 4 suivants :

2.7.1. Dans les secteurs ou sous-secteurs de type « 1AUE1 », l'urbanisation s'effectuera en une seule opération (que ce soit sous forme de lotissement, d'opération groupée ou de collectif à usage d'habitat ou (et) commercial).

2.7.2. Dans les secteurs de types « 1AUE2 » et « 1AUA », les constructions pourront être réalisées au coup par coup sous réserve de l'application des dispositions énoncées à l'alinéa 2.6 ci-dessus.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU.3 ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 3.3. Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.
- 3.4. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE 1AU.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable, conforme aux règlements en vigueur.

#### 4.2. Eaux pluviales :

**Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.**

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

**En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales** et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété **doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain** (bassins tampons ...).

#### 4.3. Eaux usées :

**Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome** respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.O.S.

4.5. **Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.**

### ARTICLE 1AU.5 à 1AU.14

**Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.**