

ZONE AU - ZONE A URBANISER

DISPOSITIONS GENERALES

Les zones dites AU, couvrent des parties de territoire à caractère naturel peu ou pas équipées, et sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation sous une échéance plus ou moins proche.

L'objectif de ce zonage est de permettre un développement cohérent, durable et progressif de la commune et vise à :

- a) inscrire de façon stratégique, des réserves d'espaces à fort potentiel de développement, qui ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'à plus ou moins long terme.
- b) inciter à la réflexion sur une occupation et une utilisation du sol compatibles avec les vocations arrêtées pour ces zones ainsi qu'avec les orientations d'aménagement définies,
- c) intégrer l'aménagement de zones en cohérence avec le développement de la commune. Pour ce faire un schéma d'organisation d'ensemble est nécessaire et devra être approuvé par délibération du Conseil Municipal ; il pourra couvrir une ou plusieurs zones dans leur ensemble et définir un ou plusieurs secteurs.
- d) ouvrir à l'urbanisation les secteurs définis par le schéma d'organisation d'ensemble, après la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure en rapport avec potentiel de constructibilité des secteurs.

Le présent PUD institue des zones "AU indicées" d'urbanisation à moyen terme.

Le classement en zone AU_{indicée} ne remet pas en cause les activités existantes. Il cadre une éventuelle ouverture à l'urbanisation. Par conséquent, les dispositions réglementaires relatives aux différentes zones AU indicées, s'appliqueront lors de l'ouverture à l'urbanisation demandée par l'administré et décidée par le Conseil Municipal, et s'imposeront alors à tout nouveau projet.

La zone AU "indicée" d'urbanisation à moyen terme

Caractéristiques de la zone

La zone AU "indicée" est destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme sous conditions. Sa vocation dominante est précisée dans le règlement correspondant. Les voies publiques, les réseaux d'eau potable, d'électricité, de télécommunication et le cas échéant d'assainissement existent à proximité de la zone.

En l'absence du schéma d'organisation d'ensemble et afin d'assurer un développement cohérent de la zone et de la commune, le règlement limite les aménagements et opérations nouvelles :

☐ Sont interdites :

- les opérations de division et de lotissement en vue de bâtir à l'exception :
 - des opérations limitées qui sont entièrement desservies par la voirie et les réseaux publics des zones périphériques immédiates et qui ne soient pas contraires à la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser de manière cohérente et intégrée
- les constructions nouvelles à l'exception :
 - des extensions limitées des constructions existantes,
 - des constructions et ouvrages d'intérêt général nécessaires à l'exercice d'un service public ou à la gestion des espaces,
 - des constructions isolées à condition qu'elles soient desservies par la voirie et par les réseaux publics des zones périphériques immédiates et qu'elles ne soient pas contraires à la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser correctement.
 - des constructions nécessaires à la gestion et l'entretien des installations existantes,

Schéma d'organisation d'ensemble

Le schéma d'organisation d'ensemble, approuvé par délibération du conseil municipal, peut couvrir une ou plusieurs zones AU « indicées », dans leur ensemble, et définir un ou plusieurs secteurs à l'intérieur de la ou des zones concernées.

Il révèle une intégration de la ou des zones avec le développement de la commune par une réflexion globale sur l'occupation et l'utilisation du sol compatibles avec les vocations arrêtées sur ces zones, ainsi qu'avec les orientations d'aménagement définies au PUD.

Il comprend :

☐ Un rapport de présentation qui, notamment :

- établit un état des lieux de la ou des zones étudiées,
- expose la manière dont la ou les zones s'inscrivent dans les perspectives de développement durable de la commune ou, s'il en existe un, du groupement de communes intéressées ;
- indique les grandes options et les orientations d'urbanisme (énergie, déplacements, déchets, eau, paysage...)
- justifie le maillage et la hiérarchisation des voies,
- présente le potentiel d'urbanisation et les besoins en équipements publics induits à réaliser sur la zone.

Des documents graphiques qui font notamment apparaître :

- les principes schématiques des voiries primaires ainsi que leurs points de raccordement aux voiries existantes utiles à la réservation des emprises,
- les principes de liaison entre la ou les zones étudiées et les zones limitrophes,
- les principes des schémas directeurs des réseaux primaires d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication,
- les équipements et espaces publics,
- les espaces boisés et les servitudes d'utilité publique existantes qui affectent l'utilisation du sol à l'intérieur de la ou des zones considérées.

Plan d'aménagement de secteur

Un plan d'aménagement de secteur, approuvé par délibération du Conseil Municipal est nécessaire à l'ouverture de tout secteur à l'urbanisation.

Il confirme ou ajuste les orientations contenues dans le schéma d'organisation d'ensemble.

Il veille à l'intégration du ou des secteurs avec le schéma d'organisation d'ensemble et doit être compatible avec les vocations, ainsi que les grandes options et orientations d'urbanismes arrêtées sur la ou les zones concernées.

Il précise les caractéristiques et la mise en œuvre du ou des secteurs qui doivent être ouverts progressivement ou simultanément à l'urbanisation, après la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure adaptés au potentiel de développement du ou des secteurs.

Il comprend :

Un rapport de présentation qui, notamment :

- expose la manière dont le ou les secteurs s'inscrivent dans les perspectives de développement durable de la ou des zones;
- justifie de la bonne intégration et de la compatibilité des dispositions réglementaires avec celles du document d'urbanisme
- évalue les incidences environnementales de l'ouverture à l'urbanisation du ou des secteurs et expose les mesures réductrices rendues nécessaires
- arrête les actions et prescriptions associées aux grandes options et orientations d'urbanisme (énergie, déplacements, déchets, eau, paysage...)
- précise les emplacements des voies hiérarchisées et des espaces publics
- définit le programme des équipements publics et son planning prévisionnel de réalisation sur le ou les secteurs
- décline, le cas échéant, les tranches opérationnelles du ou des secteurs

Des documents graphiques qui font notamment apparaître :

- la localisation des voiries hiérarchisées ainsi que leurs points de raccordement aux voiries existantes, par des tracés et caractéristiques arrêtés au niveau de l'esquisse,
- la localisation des liaisons entre le ou les secteurs étudiés avec les secteurs et zones limitrophes,
- les caractéristiques des schémas directeurs des réseaux primaires d'eau potable, d'assainissement d'électricité et de télécommunication
- la localisation et la description des équipements et espaces publics,
- les espaces boisés et les servitudes d'utilité publique existantes qui affectent l'utilisation du sol à l'intérieur du ou des secteurs considérés

□ Un règlement qui fixe notamment :

- les règles précisant celles de la ou des zones du PUD, applicables aux terrains situés dans le ou les secteurs pour chacun des îlots,
- la S.H.O.N. développée dont la construction est autorisée dans le ou les secteurs pour chacun des îlots.

Ouverture à l'urbanisation

Une fois le schéma d'organisation d'ensemble approuvé, l'ouverture à l'urbanisation de tout secteur qui compose la ou les zones concernées est subordonnée :

- soit à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).
- soit à l'approbation par délibération du conseil municipal du plan d'aménagement de secteur au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU « indicée »

- Zones AUB, AUI, AULt. La réglementation qui s'applique une fois ces zones ouvertes à l'urbanisation est celle de la zone Urbaine ayant le même indice (UB pour AUB, UI pour AUI, ULt pour AULt, etc.).
- Zones AU1 (vocation touristique, culturelle, et de loisirs située sur le domaine de Deva) et AU2 (vocation d'habitat résidentiel sur le littoral). La réglementation qui s'applique une fois ces zones ouvertes à l'urbanisation est, par secteur, celle figurant dans le plan d'aménagement de secteur approuvé par délibération du conseil municipal.