

TITRE III – ZONES AU

Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions Y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'Urbanisme ».

LES ZONES A URBANISER SONT :

- **Zones AU** : elles couvrent divers secteurs, soit situés entre des secteurs bâtis, soit prolongeant ces derniers, et ont pour destination dominante, l'habitat,
- **Zones AU-y** : elles couvrent deux secteurs destinés à l'accueil d'activités non industrielles.

CHAPITRE 3 : ZONE AU-y

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AU-y

La principale zone AU-y est une zone située dans la vallée de la JOUGNEGNA, en surplomb de la rivière, en rive gauche, face au village de La Ferrière.

La vocation de cette zone ne bénéficiant pas de toutes les viabilités nécessaires à proximité immédiate est l'accueil de constructions et installations à vocation d'activités et de services, à l'exception des activités industrielles, après apport des réseaux.

Une plus petite zone AU-y est située entre le Moulin et la Ferrière Sous les Maillots.

Concernée par un emplacement réservé, la collectivité entend y construire un ou des bâtiments destinés à l'accueil de jeunes entreprises.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AU-y 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles destinées à des activités et services autres qu'industriels, et de celles soumises à des conditions particulières à l'article AU-y 2.

ARTICLE AU-y 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, sous réserve d'être compatibles avec l'habitat environnant,
- les constructions à usage d'habitation, sous condition d'être indispensable au

- gardiennage et à la sécurité des activités autorisées dans la zone,
- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires à proximité immédiate des activités commerciales pré-existantes dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,
- les constructions et installations publiques, sous condition d'être compatibles avec les activités développées dans la zone,
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AU-y 1 ci-dessus, et celles visées aux deux tirets ci-dessus, sous condition également de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux prévus aux Orientations d'Aménagement pour chaque zone, de ne pas enclaver des parties de zone, de s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent, et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs de risques éventuels répertoriés en figure 5 du rapport de présentation et en présence de pentes marquées (15% et plus).

SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles Uy 3 à Uy 12 et Uy 14 du présent règlement.

ARTICLE AU-y 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront variées et de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Dans la zone AU-y située à l'est de la Ferrière, les abords des constructions situées en frange de la zone, en contact avec le milieu environnant, feront obligatoirement l'objet de plantations judicieusement disposées et variées, en quantité suffisante, pour faciliter l'insertion paysagère de la zone et le lien avec les milieux naturels voisins.