

CHAPITRE 1 – LA ZONE AU

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE AU

Cette zone naturelle non équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à accueillir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités qui, en sont le complément naturel.

Elle sera urbanisée dans l'avenir, à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. Dans l'immédiat, elle est strictement protégée de toute implantation, susceptible de compromettre cette urbanisation future.

Elle devra faire l'objet d'une étude préalable à son urbanisation, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Le secteur AUe est réservé à l'accueil d'activités portuaires non industrielles. Une expertise spécifique sur les secteurs où le débordement de nappe a été constaté devra être fournie au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, afin d'adapter les prescriptions réglementaires en fonction de la hauteur de la remontée de nappe.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

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

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, ainsi que la construction de leurs annexes, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement futur de l'ensemble de la zone ;
- Les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Hameau de la Haute-Ecarde : l'accès à la zone AU, depuis la RD n°514, devra être aménagé à partir des accès existants.

ARTICLE AU 4 : RESEAUX

C. Eau Potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

D. Assainissement :

• **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

• **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privées.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivantes :

- R.D. n°514 :75 mètres ;
- Autres voies départementales :20 mètres ;
- Autres voies :15 mètres .

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension de bâtiments existants ou de la construction de leurs annexes;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative de propriété ;
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel* est limitée à 10 mètres .

***(*) Le terrain naturel** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'extension des bâtiments existants et la construction de leur annexes devront respecter le caractère du bâtiment principal et notamment en ce qui concerne les associations de matériaux et de teinte.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Néant