

CHAPITRE .3
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 2 AU

ZONE 2 AU

Article 2 AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions ou modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2 AU2.

Article 2 AU 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation ultérieure du site à des fins urbaines :

- 2.1 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, électricité ...) ou des établissements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

Article 2 AU 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

Article 2 AU 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'activités ou d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront être conformes à la loi sur l'eau et donc prévoir les unités de traitement et de rétention nécessaires.

Rappel des dispositions du zonage d'assainissement pluvial :

Pour toutes les zones AU implantées dans les secteurs bas du bourg, il est proposé de limiter le rejet d'eaux pluviales après urbanisation à 5l/s/hectare aménagé. A cette fin, les techniques devront être mises en place compte tenu du pouvoir d'infiltration limitée du sol devront être de type noues (pouvant assurer un stockage d'évènements exceptionnels-fonctionnement plus proche du bassin d'orage –stockage limité compte tenu de la nappe). Les techniques de solutions alternatives à la parcelle visant à limiter les apports d'eaux pluviales devront également être envisagées.

En outre, tout riverain d'un fossé doit maintenir le libre écoulement des eaux provenant de l'amont de sa propriété. Il est donc interdit de créer ou de conserver un obstacle pouvant empêcher cet écoulement (art 640 du code civil).

4.3 EDF, Téléphone, Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Article 2 AU 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 2 AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- o 75 m de l'axe de la RD 746
- o 15 mètres par rapport à l'alignement des autres voies extérieures de la zone
- o 5 mètres par rapport à l'alignement des voies intérieures.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 2 AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives d'au moins 3,00 mètres.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 2 AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

Article 2 AU 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 2 AU 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 2 AU 11. ASPECT EXTERIEUR

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 2 AU 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article 2 AU 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article 2 AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

TITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERES GENERAUX DES ZONES A.U

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés 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, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement 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.

La zone A.U se décompose donc en deux secteurs :

- la zone 1 A.U, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable,
- la zone 2 A.U fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (*modification ou révision du PLU*).

CARACTERE DES ZONES 1 A.U

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article 1 A.U 2, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les cœurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (*voiries de desserte, réseaux divers dont réseau eau pluvial conformément aux orientations d'aménagement...*) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

La zone 1 AU comprend plusieurs secteurs :

- le secteur 1 AU à vocation principale d'habitat,
- le secteur 1 AUe à vocation principale d'activités.

CARACTERE DE LA ZONE 2 A.U

La zone 2 A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que la zone 2 A.U n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles. Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières : la modification ou la révision du P.L.U.

La zone 2 AU comprend le secteur 2 AUe destiné à l'accueil des activités économiques.