

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.U.2.

Zone qui comprend des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir, à long terme, un développement organisé de l'urbanisation. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du P.L.U.

SECTION 1-NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU2. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article AU2.2 du présent règlement.

Article AU2. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination est autorisée à condition de rester mesurée, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles. Le changement de destination doit, toutefois, être compatible avec la vocation principale d'habitat de la zone.
- les piscines sont admises à condition d'être situées à proximité d'une habitation existante.
- La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie en cas de destruction par sinistre.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et aménagements qui sont liées à leur réalisation, à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec l'aménagement futur de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU2. 3 :ACCÈS ET VOIRIE

Accès

- La construction d'un bâtiment n'est autorisée que dans la mesure où il peut être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques sont adaptées à la destination et à l'importance du projet, permettant notamment d'assurer correctement la lutte contre l'incendie.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies publiques et privées desservant plusieurs parcelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AU2. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau :

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et la nature des effluents.

- Dans le cas où le réseau public n'est pas encore réalisé, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone :

- Dans les opérations d'aménagement sous forme organisée, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Article AU2. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

Article AU2. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est laissée libre.

Article AU2. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois,

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension ou l'aménagement de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle.
- Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou d'un service public

Article AU2. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article AU2. 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article AU2. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article AU2. 11 :ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Article AU2.12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article AU2. 13 :ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans la mesure où elles n'interdisent pas l'aménagement sur la parcelle.

SECTION 3-POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU2. 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.