

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU est une zone naturelle non équipée définie comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme, son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U. Le secteur 2 AU comprend deux sous-secteurs :

- Un secteur 2AUb dont la vocation est l'accueil d'habitat et d'activités compatibles
- Un secteur 2AUy dont la vocation est l'accueil d'activités économiques.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous types d'installations ou de constructions à l'exception de celles citées à l'article 2AU2

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création ou l'extension d'équipements d'infrastructures d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des zones 2AU et s'inscrivent dans le cadre d'un schéma d'ensemble.
- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- L'extension de bâtiments, les annexes et dépendances sous réserve d'être réalisées sur l'unité foncière du bâtiment principal et de respecter la vocation générale de la zone.
- En **secteur 2AUy** : les logements ne sont pas autorisés

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 -Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du Code Civil ;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

3.2 -Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE 2AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Il conviendra de prendre toutes les dispositions nécessaires afin d'empêcher les retours d'eau présentant un risque de pollution dans le réseau de distribution d'eau potable en assurant notamment une disconnexion totale de l'eau de process industriel et l'eau du réseau public.

4.2 - Assainissement

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie maximale des terrains.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3.00 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas de construction existantes ne respectant pas ses règles, les extensions ou changement d'affectation peuvent être autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation existante

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent généralement être édifiées :
 - soit d'une limite à l'autre,
 - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m pour les habitations, une marge de 5m minimum pour les locaux d'activités
 - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur de bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m pour les habitations, une marge de 5m minimum pour les locaux d'activités
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

La distance minimale entre deux bâtiments à usage d'activités est de 5m.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Il n'est pas fixé de dispositions pour les équipements d'intérêt public, les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

En secteur 2 AUb : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6.00 m à l'égout du toit.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

ARTICLE 2AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m ;

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

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

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.