

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée à l'habitat et aux services ; il sera encouragé la mixité de l'habitat avec les équipements qui seront nécessaires.

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification du PLU.

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

Article 2AU1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations qui, de part leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques),
- Les installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits « caravanes », les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets.

Article 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

- Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU3 : ACCES ET VOIRIE

Néant

Article 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

Article 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les dimensions des parcelles constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du 07/09/09 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

Article 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf disposition particulières inscrites sur le document graphique les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m, comptés horizontalement.

Article 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Limite d'application de la règle : Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Règles particulières : Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Article 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

Article 2AU9 : EMPRISE AU SOL

Néant

Article 2AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

Article 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Article 2AU12 : STATIONNEMENT

Néant

Article 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les parties non construites ou non directement utiles aux établissements, devront nécessairement être traitées en espaces verts et pourront être plantés d'un arbre de haute tige, d'essence locale, tous les 150m².

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (voir les essences préconisées dans le document annexe n°5-2). Les haies composées exclusivement de thuyas, cyprès de leyland ou lauriers-palmes sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant