

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

Caractère et vocation de la zone 2AUh

La zone 2AUh est une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future, dans laquelle les constructeurs sont tenus de participer financièrement à la réalisation des équipements.

Cette zone est urbanisable à plus long terme après révision ou modification du présent document et dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan de masse global qui devra envisager le non-enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés.

Il est destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation de commerce, de service.

Cette zone devra présenter une trame viaire bien reliée au bourg pour éviter son enclavement et participer à la diversification de l'habitat

Préalablement à la délivrance d'une autorisation de permission de voirie, si elle est nécessaire, une étude de sécurité sera réalisée. L'aménagement de cette zone devra prendre en compte les contraintes de bruit liées à la proximité de la déviation de la route départementale

Remarque : Compte tenu des caractéristiques des sols, l'appréciation géotechnique de ceux-ci devra être effectuée avant toute construction.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUh 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

- les étangs à usage privé,
- les sous-sols,
- les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels supérieurs à 2,
- les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m²,
- les bâtiments à usage :
 - industriel
 - artisanal
 - d'entrepôts commerciaux
 - d'équipement collectif lié aux sports et loisirs
 - agricole ou forestier

Article 2AUh 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les activités de bureaux, de services, à 100 m² pourront s'exercer à l'intérieur de la construction à usage d'habitation et de ses annexes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Rappel

Les articles ci-dessous non réglementés feront l'objet de prescriptions réglementées lors de l'ouverture ultérieure à l'urbanisation.

Article 2AUh 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 2AUh 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

Non réglementé

II - Assainissement

1) Eaux usées

Non réglementé

2) Eaux pluviales

Non réglementé

III - Electricité

Non réglementé

Article 2AUh 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 2AUh 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait compris entre 4 et 6 mètres maximum par rapport à l'alignement.
- L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques.

Article 2AUh 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

Article 2AUh 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AUh 9

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AUh 10

Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

Article 2AUh 11

Aspect extérieur des constructions

Non réglementé

Article 2AUh 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 2AUh 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article 2AUh 14

Coefficient d'Occupation des Sols

COS égal à 0.