

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, à proximité de laquelle existent les réseaux. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

Elle peut être urbanisée dès maintenant sur la base des orientations d'aménagement relatives à la zone.

Elle comprend également :

- un secteur 1AUa pour lequel un minimum de terrain sera exigé compte tenu de la situation des lieux.
- Un secteur 1AUb pour lequel :
 - l'implantation des constructions par rapport à l'alignement sera comprise entre 0 et 5 mètres.
 - Une emprise au sol de 40% a été fixée.

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions, y compris l'activité d'élevage.

1.2 - Les parcs d'attraction ouverts au public.

1.3 - Les garages collectifs de caravanes de plein air.

1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 - Les terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.6 - Les habitations légères de loisirs et les mobil - home.

1.7 - Les dépôts de matériaux (ferrailles, gravats, déchets, etc.)

1.8 - Les dépôts de véhicules

1.9 - Les décharges, les épaves et les centres d'enfouissement technique.

1.10 - Les déchetteries publiques et privées.

1.11 - L'ouverture de carrières.

1.12 - Les gardiennages d'animaux.

1.13 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, leurs extensions, de quelque destination que ce soit, autres qu'agricoles, sous réserve :

- qu'elles représentent une tranche s'intégrant dans un schéma d'organisation d'ensemble de la zone et qu'elles respectent les principes d'orientations d'aménagement généraux et relatifs aux secteurs,
- que les équipements qui seront réalisés, en partie ou en totalité, soient conçus en fonction de l'aménagement global de la zone 1AU,
- qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone, s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

Sont également autorisés les plans d'eau d'agrément sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 300 m².

2.3 - Les élevages domestiques sauf ceux soumis à la réglementation sanitaire départementale ou ceux soumis à déclaration ou à autorisation.

ZONE 1AU

2.4 - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.

2.5 - Le stockage divers lié à l'occupation et l'utilisation du sol autorisées dans la zone à condition d'être non visible du domaine public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La réglementation applicable est celle de la section II de la zone UB à l'exception de l'article 5 pour l'ensemble de la zone 1AU et des articles 6 et 9 pour le secteur 1AUb.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - La surface minimale de chaque terrain exigée pour toute construction à usage d'habitation est de 1000 m² en secteur 1AUa.

5.2 - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 1000 m² par construction nécessitant un assainissement. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone 1AU.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 1AUb, les constructions principales doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

En secteur 1AUb, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder par rapport à la superficie totale de l'unité foncière : 40 %.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La réglementation applicable est celle de la section III de la zone UB.