

Chapitre III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE

Les zones à urbaniser, dites zones 1AUi sont des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone Ui, ou répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

L'utilisation du sol doit s'intégrer dans une opération d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

Ces documents doivent être établis pour des ensembles fonciers d'une superficie suffisante, et approuvés par la Commune.

La vocation de chaque secteur de la zone AU est définie par un indice. Lors de l'urbanisation, si les conditions visées ci-dessus sont réalisées, les règles de construction applicables aux différents secteurs délimités au plan sont celles des secteurs urbains affectés du même indice (ex : 1AUi = Ui)

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUi 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits sur la zone Ui.
- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone Ui mais susceptibles de compromettre un aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières futures du site à des fins urbaines.

Article 1AUi 2 -Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales sur les zones 1AUi sont ceux de la zone Ui.

Dans l'ensemble des zones, sont admis, sous réserve que ne soient compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines, conforme en zone 1AUi à celle de la zone Ui :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'ils soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas.
- La reconstruction à l'identique, sans en changer la destination, d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications..).

Condition de l'occupation du sol

Articles 1AUi 3 à 1AUi 13

Les constructions susceptibles d'être autorisées au regard de la section 1 doivent respecter les règles de la zone Ui.

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUi 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.