

**ZONE 2AU**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

## ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE

**La zone 2AU** correspond à des espaces d'urbanisation future. Leur urbanisation pourra intervenir dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Elle est située dans le prolongement de l'urbanisation sur le plateau Sud.

### Objectif :

. Préserver des terrains pour des extensions à dominante résidentielle à long terme.

## DISPOSITIONS GENERALES

### **Adaptations mineures :**

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

### **Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

### **Constructions détruites par sinistre :**

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

### **Réhabilitation des constructions :**

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

### **Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :**

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

### **Fouilles archéologiques :**

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

### **Constructions annexes :**

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

**2AU-ARTICLE 1 :  
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2 sont interdites.**

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

**Sont admises :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

L'ouverture de tout ou partie de la zone AU est conditionnée à une modification ou une révision du PLU.

*Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.*

**2AU-ARTICLE 3 :  
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**1. Voirie**

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Elles doivent participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation.

**2. Accès**

*Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**2AU-ARTICLE 4 :  
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU,  
D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

**2. Assainissement**

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

**3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

**2AU-ARTICLE 5 :  
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 7 mètres.

**Exception :**

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

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

Les constructions doivent être implantées avec une distance minimale par rapport aux limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

**2AU-ARTICLE 9 :  
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

**2AU-ARTICLE 10 :  
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages.

**2AU-ARTICLE 11 :  
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toute construction ou ouvrage doit :  
- s'harmoniser avec le site dans lequel il s'inscrit,  
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

**2AU-ARTICLE 12 :  
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

**2AU-ARTICLE 13 :  
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,  
D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

**2AU-ARTICLE 14 :  
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.