

RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, pour laquelle les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par une procédure de modification ou de révision du PLU.

Elle comprend une zone 2AUc à dominante d'habitat et une zone 2AUe à vocation d'activités économiques.

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

Article 1- 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf prévues à l'article 2 de la zone 2AU.

Article 2- 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Secteur 2AUe :

- L'ouverture à l'urbanisation à vocation économique de la zone est conditionnée par la prise en compte des fonctionnalités écologiques du secteur et du respect des orientations d'aménagement prévues sur le secteur (*cf pièce n°3*).
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission sont autorisés.

Sur le secteur 2AUc :

- L'ouverture à l'urbanisation à vocation principale d'habitat est conditionnée par l'équipement suffisant en réseau et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies au Plan Local d'Urbanisme (*cf pièce n°3*).
- L'adaptation, la réhabilitation, l'extension mesurée et les travaux de gestion courante des bâtiments existants sont autorisés à condition qu'ils aient une surface de plancher supérieure à 50m².
- L'extension des bâtiments existants à vocation d'habitation ne devra pas excéder 100% de la surface de plancher initiale.
- Les constructions annexes (garage, abris...) et piscines sont autorisées à condition qu'elles soient associées aux bâtiments existants.
- Les constructions d'annexes (garage, abri, ...) sont admises à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m², piscine exclue.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**Article 3 - 2AU - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales DG 7 -

Article 4 - 2AU - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8

Article 5 - 2AU - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6 - 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département et reportées au Plan (se reporter aux DG 6).

Sauf indications portées au plan, les constructions au nu des façades doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Le bassin des piscines sera implanté à 1 m minimum des voies et emprises publiques.

Les couvertures et abris de piscine pourront être implantés dans une bande de 0 à 5 mètres des voies et emprises publiques existantes

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article 7- 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales DG 9

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) - en cas de plusieurs bâtiments, la hauteur retenue sera celle du bâtiment le plus élevé). En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative :
 - la hauteur de la construction projetée sur limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres.

- si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifée sur la limite séparative, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.
- pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale ; dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.

Des Implantations différentes peuvent être admises :

- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Les couvertures et abris de piscine seront implantés dans une bande de 0 à 3 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.
- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

Article 8 - 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article 9 - 2AU - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article 10 - 2AU - HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

1- Dispositions générales :

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture ou à l'acrotère au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 7 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

2- Hauteurs maximale autorisées en limite séparative :

Lorsque la construction projetée s'adosse à un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur édifiée en limite séparative est limitée à celle du bâtiment voisin.

Lorsque la construction projetée n'est pas mitoyenne d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur maximale édifiée sur limite est limitée à 4 mètres.

Article 11 - 2AU - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux **DG 13** - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

Article 12 - 2AU - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales - DG 11 -

Article 13 - 2AU - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - 2AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé