



ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones à urbaniser dont l'urbanisation est prévue à long terme.

Pour préserver la cohérence de leur aménagement futur, ces zones bénéficient d'une protection limitant l'occupation et l'utilisation des sols.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une procédure adaptée pour garantir un aménagement de qualité, telle qu'une modification ou révision simplifiée du PLU.

Toutefois, les constructions existantes peuvent évoluer.

Elles englobent deux sites :

- *à l'Ouest, une zone dont la vocation principale sera économique en continuité avec les zones d'activités présentes à proximité*
- *à l'Est, une zone à vocation mixte constituant une extension de l'agglomération à long terme.*



ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Toute construction ou installation qui peut compromettre l'aménagement futur de la zone.
- Toute construction nouvelle sans adaptation du PLU par une procédure adaptée.

En matière de protection du patrimoine bâti :

Les démolitions complètes portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°3) sont interdites, sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (art. L 311.1 du code forestier).
- Les démolitions sont soumises à autorisation

SEULES SONT AUTORISEES, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone,

- la reconstruction à l'identique des constructions existantes détruites après sinistre
- les aménagements et extensions limitées à 30 % de la SHON existantes des constructions à la date d'approbation du PLU. Cette règle est valable une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- la réalisation de clôtures

- Les travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement des éléments architecturaux ou de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°3) seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour les seuls aménagements et extensions autorisées :

Tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des aménagements projetés (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction requérant une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Dans les autres cas, un assainissement autonome sera autorisé.
- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.



Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de réseau public, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle.
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisations) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Tous les raccordements de gaz seront réalisés dans la même technique que le réseau existant. Pour les branchements, ils seront réalisés en souterrain conformément aux règles de construction des réseaux et branchements.

Télécommunication et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

- Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur.

- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite du domaine public.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Pour les seuls aménagements et extensions autorisées :

Ils devront être implantés dans les volumes de bâtis existants ou dans leur prolongement.

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

Pour les seuls aménagements et extensions autorisées :

Ils devront être implantés dans les volumes de bâtis existants ou dans leur prolongement.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Les seuls aménagements et extensions autorisés seront réalisés conformément à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet



La hauteur des seuls aménagements et extensions autorisés ne pourront excéder la hauteur des constructions existantes auxquels ils se rattachent.

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

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent P.L.U. (respect du caractère des lieux avoisinants).

- Les clôtures de chasse :

Sont autorisées les clôtures à mailles ou les ganivelles de 1 m de hauteur. Elles seront posées à une hauteur du sol comprise entre 0,20 et 0,40 m du sol.

Seules les parcelles en cultures, en plantation ou en régénération pourront être clôturées hermétiquement avec des grillages ou fils électriques. Ces dispositions ne concernent pas les vergers, potagers, et les abords immédiats des habitations.

ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés l'aménagement ou l'extension autorisés (importance, fréquentation, destination).

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé