

Zone 2AU

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone 2AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ne sont pas en capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERISTIQUES GENERALES

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 10% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application de ces pourcentages seront arrondis au chiffre immédiatement supérieur.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 2AU 2 suivant.

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ; ainsi que l'article 12 pour les maisons de retraite, les résidences de services et les résidences pour les étudiants ;
- b) les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;

SECTION 2 – CONDITIONS DE L 'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 2AU 3.1. - Accès :
 - Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- 2AU 3.2. - Desserte en voirie :
 - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par

une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les installations et équipements de service public et d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait de 1 m minimum, à compter de cet alignement.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSEPARATIVES DE PROPRIETE

- 2AU 7.1. Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les installations et équipements de service public et d'intérêt collectif ne sont pas implantés sur la limite séparative (sous réserve de la réalisation de murs coupe-feux, en cas de mitoyenneté avec un autre bâtiment), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

- 2AU 7.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Article 2AU 8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres :

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect

des lieux, à concurrence d'au moins **25% de la surface parcellaire en zone 2AU3 (cf. carte de zonage d'assainissement pluvial)** ;

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

Les plantations arborées et arbustives devront participer à la lutte contre le réchauffement climatique (consommation faible d'eau, générant peu de déchets, etc.).

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.