

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### Caractère de la zone

La zone **2AU** correspond aux secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituants une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification du PLU.

La zone 2AU comprend un **secteur 2AUa** relatif à un développement ultérieur à dominante d'activités mixtes.

La zone 2AU comprend un **secteur 2AUh** relatif à un développement ultérieur à dominante d'habitat.

La zone 2AU comprend un **secteur 2AUm** relatif à un développement ultérieur à dominante mixte.

### **ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

### **ARTICLE 2AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

#### **2.1. En 2AU**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone à condition et sous réserve :**

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m<sup>2</sup>
- que pour les constructions à usage d'habitation, le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les piscines sur les unités foncières bâties à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Les constructions annexes, sur les unités foncières bâties à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Les serres agricoles à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

### **ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé

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

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantés à :

- 75m minimum de l'axe de la RD98, distance ramenée à 15m de l'axe pour les extensions des constructions existantes
- 15m minimum de l'axe des autres routes départementales
- 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les piscines, dont le recul est ramené à 2 m,
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- pour les abris de jardin qui peuvent s'implanter à l'alignement si leur hauteur au faitage n'excède pas 2 m et sous réserve que les eaux pluviales soient collectées sur le terrain. En aucun cas, elles ne pourront redirigées sur le domaine public,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que mentionnés à l'article L 111-1-4, pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul, Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement,
- Pour les aires de stationnement.

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

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les piscines, dont le recul est ramené à 2m.
- pour les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,2 m, dont l'implantation sur les limites séparatives est autorisée
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant s'implanter soit en limite soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

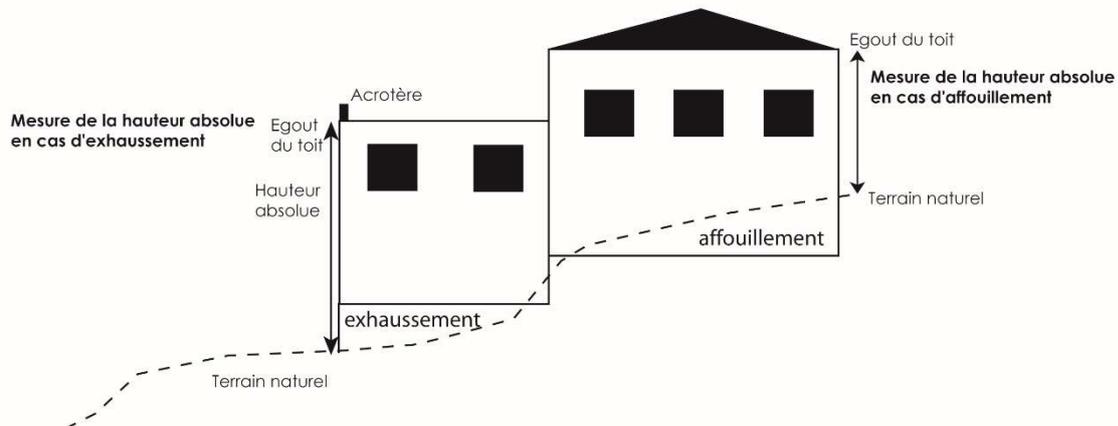
Non réglementé

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

Non réglementé

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

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



La hauteur absolue de tout bâtiment ne peut excéder 7 m de hauteur, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres.

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

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vue sont interdits.

Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur.

Les vérandas sont autorisées. Les dispositions réglementaires de l'article 11 relatives aux couvertures et aux façades ne s'appliquent pas à ce type de construction dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

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

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet