

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

*La zone 2AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble. L'absence de liaisons confortables et directes avec le reste des espaces urbanisés et la capacité des réseaux ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme. Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.*

*Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.*

*La zone 2AU comprend deux secteurs : un secteur 2AUH et un secteur 2AUL.*

*Le secteur 2AUH fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.*

*L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*

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

Pour l'ensemble de la zone :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La destruction de zones humides, telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite sauf s'il est démontré :
  - . L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants
  - . L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent
  - . L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'exploitation agricole
  - . L'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides
  - . L'existence d'une déclaration d'utilité publique
  - . L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.
  - . Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

Pour le secteur 2AUH :

- Les commerces

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort ») ou sur le terrain pour une durée inférieure à 3 mois.

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

Les destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites à l'article 1 à condition :

- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- que les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone
- d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et notamment :
  - o La densité de logements par hectare qui doit être respectée pour chaque opération
  - o La part de logements aidés qui doit être respectée pour chaque opération

## **ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 2AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;

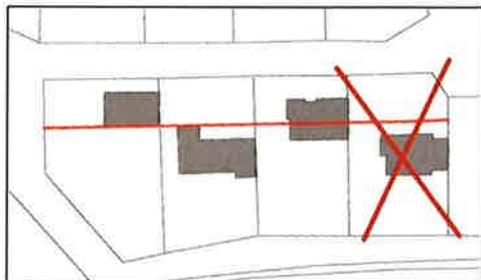
*Exemples d'implantations possibles :*



*Exemple d'implantation interdite :*

- en retrait de 10 mètres maximum des voies et emprises publiques ou des cours communes (la distance maximale est calculée entre l'alignement de la voie ou de l'emprise publique jusqu'à la façade sur rue la plus proche de l'alignement).

*Exemples d'implantations possibles et interdite*



Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour assurer la préservation d'un espace paysager ou d'un élément bocager protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ou d'un espace boisé classé au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- si une construction significative cadastrée (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale (sauf abris de jardin) s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

## **ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

## **ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 2AU13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 2AU15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 2AU16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règles.