

CHAPITRE 10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU/2AUY

CARACTERE DES SECTEURS 2AU

Les secteurs 2AU correspondent aux secteurs, non ou très peu bâtis et équipés (au moment de l'élaboration du PLU), destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Le secteur 2AU sera destiné aux opérations majoritairement d'habitat. Il pourra également être le support d'activités et d'équipements d'intérêts collectifs et publics compatibles avec la vocation première.

Le secteur 2AUY va permettre une urbanisation à dominante d'activités économiques.

Les terrains ne seront livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ce secteur, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS 2AU

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

2AU/2AUY - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

2AU/2AUY – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Les constructions non mentionnées à l'article 2 ci-dessous sont interdits.

2AU/2AUY – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur sont interdits

Les types d'activités du sol non mentionnés à l'article 2 ci-dessous sont interdits.

2AU/2AUY - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2AU/2AUY – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- « Equipements d'intérêt collectif et services publics »* à condition :

- que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
- d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

2AU/2AUY – 2.2 Types d'activités

Néant

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU/2AUY - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AU/2AUY – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

2AU/2AUY – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies (publiques/privées) et emprises publiques

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

Implantation dans la bande principale

Non réglementé.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Non réglementé.

2AU/2AUY - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU/2AUY – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Non réglementé.

4.1.2. Façades

Non réglementé.

4.1.3. Toitures

Non réglementé.

4.1.4. Clôtures

Non réglementé.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Éléments protégés au titre de la loi paysage :

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié dans le PLU au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme.

Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable :

- L'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies,
- L'abattage pour raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre ou de sécurité (arbre mûr, déperissant ou dangereux) à compenser par leur renouvellement,
- La création d'accès ou l'élargissement d'entrées.

Un document annexe au présent règlement précise les éléments de gestion de ces éléments paysagers

2AU/2AUY – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2AU/2AUY - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**2AU/2AUY – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Non réglementé.

2AU/2AUY – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé.

2AU/2AUY – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2AU/2AUY - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**2AU/2AUY - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****2AU/2AUY – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

2AU/2AUY – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

2AU/2AUY - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**2AU/2AUY – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement, et en accord avec l'autorité compétente concernée.

2AU/2AUY – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

2AU/2AUY – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.