

## CHAPITRE 9

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipée, d'urbanisation future, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU peut se faire aux conditions fixées par le règlement et le document d'orientations d'aménagement, en cours ou après réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone (voirie et réseaux divers notamment).

La zone a pour principale vocation les constructions à usage d'habitat, et en particulier pour le logement social.

La zone sera ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une modification ou d'une révision du présent PLU.

### SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

- Dans le cas de constructions en ordre continu ou en ordre semi-continu, les constructions devront respecter un recul minimal de 3m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

- Dans le cas de constructions en ordre discontinu, les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

#### **2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :**

- Pour s'aligner avec le nu d'une façade d'un bâtiment existant soit sur le terrain, soit sur une limite séparative touchant une voie.

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U sans changement de destination ni création d'habitation, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant.

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

### 1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions seront implantées :

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie, sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement. Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à 3 m.
- Soit en ordre semi continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement; la distance à l'autre limite séparative respectant un recul minimum de 3 m. Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à 3 m.
- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 m par rapport à ces limites.

### 2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 m.

### 3. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISÉES :

- Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m 50 au faitage.
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.
- S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges des cours d'eaux indiqués sur les plans des servitudes d'utilité publique annexés au PLU, ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

## **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

### SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.