
TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE II

ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée destinée à l'urbanisation future, à vocation dominante d'habitat, où la réalisation des constructions est subordonnée à la réalisation des équipements publics nécessaires (voirie et réseaux divers).

Elle peut être urbanisée soit après modification, révision ou mise en compatibilité du PLU.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au Titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

II. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappel :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

II. Sont admis dans toute la zone, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les équipements d'infrastructure et de superstructure précédant la mise en oeuvre de la zone, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des dits équipements ou nécessaires aux travaux d'aménagements hydrauliques.
- L'aménagement, l'agrandissement, la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que ces travaux soient destinés à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité et qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- Les clôtures.
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 et pour le fonctionnement et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectifs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

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 ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Implantation des constructions en bordure de voie

Dans l'ensemble de la zone, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit en limite d'emprise publique des voies publiques ou à la limite séparative de propriété pour les voies privées (limite d'emprise) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement),
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou à la ligne de recul qui s'y substitue,
- soit, en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines non frappées d'alignement.

2. Implantation par rapport aux autres emprises publiques

Aucune construction ne doit être implantée à moins de 10 mètres de la limite d'emprises ferroviaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles ci-dessus; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue,
- aux bâtiments et équipements publics,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 et pour le fonctionnement et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectifs.

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

La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée à La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée :

- **à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise publique.**
- **à l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus sous conditions :**
 - que la construction soit adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin, et réalise une unité de volume avec celui-ci (hauteur et profondeur identiques),
 - qu'il s'agisse de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres par rapport au sol naturel initial avec une tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.
 - qu' en le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre et reconstruits sur le même emplacement, par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit, les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre,

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesuré à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux travaux visant à améliorer les conditions de confort et d'utilisation des bâtiments existants,
- aux bâtiments et équipements publics,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 et pour le fonctionnement et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectifs.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.