

ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE 2 AU

La zone 2 AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible soit au moyen d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

En référence à l'article L123 du Code de l'Urbanisme, le PLU « doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ... et du programme local de l'habitat ».

Les opérations d'aménagement de 25 logements et plus (environ 1,25 ha à 1,4 ha) devront prévoir un taux de 21% de logements locatifs sociaux.

Les programmes opérationnels, notamment collectifs, devront donc prévoir une mixité de typologie de logements afin de répondre aux objectifs de diversité de la demande.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

Sont interdits toutes constructions ou tous nouveaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2 AU2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations justifiées par le bon fonctionnement ou le développement de l'exploitation agricole existante ainsi que la construction à usage d'habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

L'aménagement et la restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination à usage d'habitation, dans les emprises et volumes initiaux et sous réserve de la préservation du caractère architectural originel.

Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité sous réserve de rester compatibles avec la vocation future de la zone.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité,..*).pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Voies publiques ou privées.**

Les constructions se feront soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1m, sous réserves des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

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

1. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3m.

2. Implantations différentes :

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2 AU 9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Hauteur maximale**

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

ARTICLE 2 AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle maximale d'occupation du sol.