

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 2 (2AU)

Conformément à l'article A 123-6 du code de l'urbanisme, sont classés en zone à urbaniser les secteurs de caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification du PLU par le conseil municipal.

La zone 2AU est vouée à l'habitat. Elle se situe :

- au nord du Chemin Vert,
- aux lieux-dits Le Champ du Buisson et Les Bruyères de la Gariole, au sud de la ville (opération d'aménagement et de programmation)
- à La Belle Colombe

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

Article 1 – 2AU : occupations et utilisations du sol interdites :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures à l'exception de celles liées aux activités admises.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes est interdit sauf celui des caravanes non habitées dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestière et d'industrie.
- Les constructions à usage d'industrie, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sauf celles mentionnées en art.2.
- Les constructions isolées à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2

Article 2 – 2 AU : occupations et utilisations du sols soumise à conditions particulières

- Les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les constructions à usage d'entrepôt si la surface de plancher ne dépasse de 200 m²
- Les constructions isolées à usage d'habitation s'inscrivant dans un schéma d'aménagement de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – AU : accès et voiries

Non réglementé

Article 4 – 2AU : desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 – 2AU : caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux voies

- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.
- Les constructions, hors équipement public et/ou d'intérêt général, devront s'implanter soit à l'alignement soit au-delà de 5 mètres des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Cas particuliers :

- Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions ci-dessus. Toutefois, leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).
- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Article 7 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
- Lorsqu'il y a retrait par rapport à la limite séparative, toute construction devra observée un recul d'au moins 3 mètres de cette dernière.

Cas particuliers :

- Les piscines non couvertes devront respecter une marge d'isolement d'au moins 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Article 8 – 2AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 – 2AU : emprise au sol

Non réglementé

Article 10 – 2AU : hauteur des constructions

Non réglementé

Article 11 – 2AU : aspect extérieur

Non réglementé

Article 12 – 2AU : stationnement

Non réglementé

Article 13 – 2AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 2AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – 2AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 – 2AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé