

ZONE 2AU**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 2AU est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation dans le long terme : elle est dite « fermée »

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une **modification** du plan local d'urbanisme.

Son urbanisation qui guidera les opérations d'aménagement ou de constructions sera définie en compatibilité selon les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU. Cette zone sera principalement affectée à l'accueil de l'habitat.

Elle comprend plusieurs secteurs localisés :

- à l'Est du Bourg « La Pouje » et « Bourg Est»,
- au Sud-Est, rive droite à « Les Meuniers»,
- au Nord-Ouest rive droite à « Au Vignoble ».
- au Nord rive gauche à « Laroche».

L'urbanisation de toute ou partie de cette zone ne pourra être autorisée à long terme qu'à l'occasion de la réalisation d'opérations de constructions compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent, tant sur le plan de la qualité de la composition urbaine que sur celui de son équipement général.

Une servitude de mixité sociale de 30% minimum de logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété sera imposée pour l'ouverture à l'urbanisation de toutes zones 2AU

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421.2, R 421-12 et L 123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, exhaussements et affouillements du sol ont soumis à autorisation prévue aux articles R.421.19 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-26, R421-27, R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions destinées à l'industrie, activité artisanales et la fonction d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage bureaux commerces
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les campings et caravanages ainsi que le stationnement de caravanes ou mobil homes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,

- Les carrières et gravières
- Les dépôts en vrac de matériaux de toute nature,
- Les installations classées soumis à enregistrement, à déclaration ou à autorisation
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas autorisés par l'article 2AU2,

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.
- Les constructions et installations d'ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des milieux naturels.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, mais aussi pour faciliter la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

ARTICLE 2AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Un recul de 5.00 mètres minimum à 10 .00 mètres maximum peut être imposé :

- s'il apparaît nécessaire pour des questions de sécurité, notamment à l'intersection de deux voies
- pour les équipements d'intérêt général et pour les équipements d'infrastructure et de transport d'énergie.

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

Toute construction devra être implantée en retrait de toutes limites séparatives, d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé prise à l'égout du toit, avec un minimum de 4.00 mètres.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé prise à l'égout du toit.

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

Les dispositifs techniques tels que les pylônes radioélectriques peuvent être tolérés au-delà de la hauteur maximale s'ils sont implantés sur les limites extérieures des zones 2AU, non en contact avec des zones urbaines d'habitat (UA, UB, UC) ou bien en contact de zone de hameaux ou d'habitat dispersé (Nh/Nhd, Ah)

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3.00 mètres au faîtage.

**ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS
ABORDS**

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE
LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Sans objet

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.