

ZONES 2AU

Caractère des zones

La zone 2AUc – quartiers Chemin de Pertuis et Croutasse – est une zone d'urbanisation future à plus long terme et à vocation principale d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation, après réalisation des équipements et réseaux manquants, est conditionnée à une modification/révision du PLU.

La zone 2AU1c – quartier Colombiers – est une zone d'urbanisation future à plus long terme et à vocation principale d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation, après réalisation des équipements et réseaux manquants, est conditionnée à une modification/révision du PLU, ainsi qu'à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Les zones 2AUcp – quartier Colombiers et Paroites-les Savels – sont des zones d'urbanisation future à plus long terme et à vocation principale d'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation, après réalisation des équipements et réseaux manquants, est conditionnée à une modification/révision du PLU.

La zone 2AU est en partie concernée par le risque **feu de forêt**, aléa **très fort** (secteurs indicés « f1 ») ou **moyen** (« f3 »).

Secteurs indicés « f1 » - secteurs où l'aléa Feu de Forêt Très Fort ou Fort interdit l'extension des zones déjà construites, mais dont le nombre et la répartition des bâtiments existants initialement sont tels que leur défense en cas d'incendie est assurée par les équipements publics existants à la date d'approbation du PLU : la densification ou l'extension limitée de l'urbanisation est alors envisageable.

La zone 2AU est concernée par des **éléments de paysage à préserver** – se référer aux dispositions générales- article 12.

La zone 2AU est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux **voies bruyantes** – se référer aux dispositions générales- article 13.

ARTICLE 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installation non mentionnées à l'article 2AU 2,

Dans les sous-secteurs indicés « f1 », sont interdits tous travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations de quelque nature qu'ils soient, non mentionnés à l'article 2AU 2

ARTICLE 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUc, 2AU1c et 2AUcp est conditionnée à une modification/révision du PLU. De plus, l'urbanisation des zones 2AUc – lieu-dit « Croutasse » et 2AU1c – lieu-dit « Colombiers » est conditionnée au respect des principes édictés dans les Orientations d'Aménagement définies sur ces secteurs.

Par ailleurs, sont soumis à des conditions particulières :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- l'extension des constructions existantes, dans le limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- les piscines et annexes, sous réserve qu'elles soient liées à des constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

- concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, se référer aux *dispositions générales du présent règlement – article 12.*

Dans les sous-secteurs indicés « f1 », sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions spécifiques ci-après :

- l'extension des constructions existantes et leurs annexes,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre,
- les interventions de gestion de la forêt et du milieu naturel dans le respect des réglementations en vigueur,
- les travaux, aménagements et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes,
- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt,
- les infrastructures de transport et les réseaux techniques à condition de ne pas aggraver le risque : à ce titre, la construction de lignes électriques de tension inférieure à 63 KV à fils nus est interdite,
- les installations techniques de service public et d'intérêt général (réservoir d'eau, local téléphonique...), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur.
- les travaux d'entretien courant et les travaux destinés à réduire les risques pour les occupants des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

- Les piscines privées et les bassins.

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations mentionnés ci-dessus sont autorisés sous réserve du respect des **conditions minimales en matière de défense incendie** établies en annexe 5 du présent règlement et des dispositions en annexe 6 du présent règlement.

Dans les sous-secteurs indicés « f3 » :

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone au sein des secteurs soumis à un aléa Feu de Forêt doivent respecter les **conditions minimales en matière de défense incendie** établies en annexe 5 du présent règlement.

ARTICLE 2AU 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les emprises et reculs figurants au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être implantées :

- Voies et emprises publiques - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ou des emprises publiques.
- Ravins - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des ravins

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

ARTICLE 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative. Ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions, ainsi que les bandes d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives

- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

ARTICLE 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout et 8,5 mètres au faîtage.

ARTICLE 2AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.