

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen / long termes.

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 2AU est inconstructible. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone 2AU comprend :

- **Un secteur 2AUh** : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;
- **Un secteur 2AUa** : Zone urbaine à vocation principale d'activités.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 2AU définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

I. Section 1

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

2AU1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 1AU2 suivant.

Destination	Sous-destination	2AUh Habitat	2AUa Activités
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗
Habitation	Logement	✗	✗
	Hébergement	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗
	Restauration	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗
	Cinéma	✗	✗
	Hôtels	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC	SC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗
	Bureau	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗

2AU2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En tous secteurs, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

- **Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics*** liées aux infrastructures et réseaux ;
- Les constructions et installations à ossature légère, sans terrassement ni dalle, ouvertes ou non, nécessaires à l'exploitation agricole telles que les préfabriqués, les hangars agricoles, etc., et à l'éco-pâturage.
- **L'évolution des habitations existantes non liées à l'activité agricole**, sous réserve :
- L'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H relevant de la sous-destination *Logement*, dans les limites :
 - De 50 m² d'emprise au sol ;
 - De la hauteur de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
 - De ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la rénovation des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone.

2AU3 Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Diversité commerciale

Sans objet.

II. Section 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AU4

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) *Implantation des constructions sur l'unité foncière*

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

b) *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

En tous secteurs, les constructions doivent être implantées avec un recul identique à la construction existante.

c) *Implantation par rapport aux limites séparatives*

En tous secteurs, les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite l'unité foncière le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 5 m.

2. Hauteur des constructions

En tous secteurs, la hauteur maximale autorisée est fixée à 10 mètres.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H, régulièrement édifiées et dont la hauteur est supérieure à celle imposée : la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante ;
- En cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes et extensions de locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

2AU5

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter à l'article DC5 des « Dispositions communes ».

1. Façades : matériaux et aspect des constructions

a) *Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation*

Se reporter à l'article DC5.1.a des « Dispositions communes ».

- b) *Pour les constructions nouvelles*
Se reporter à l'article DC5.1.b des « Dispositions communes ».
- c) *Travaux d'isolation par l'extérieur*
Se reporter à l'article DC5.1.c des « Dispositions communes ».

2. Toitures

- a) *Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation*
Se reporter à l'article DC5.2.a des « Dispositions communes ».
- b) *Pour les constructions nouvelles*
Se reporter à l'article DC5.2.b des « Dispositions communes ».

3. Clôtures

- Se reporter à l'article DC5.3 des « Dispositions communes ».
- a) *Pour les constructions relevant de la destination Habitation :*
Se reporter à l'article DC5.3.a des « Dispositions communes ».
- b) *Pour les constructions relevant d'une autre destination :*
Se reporter à l'article DC5.3.b des « Dispositions communes ».

2AU6 Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4. Traitement des abords

Se reporter à l'article DC6.1 des « Dispositions communes ».

5. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Se reporter à l'article DC6.2 des « Dispositions communes ».

En secteur 2AUh, le coefficient de biotope par surface est fixé à 0.3.

En secteurs 2AUa, le coefficient de biotope par surface est fixé à 0.5.

6. Espaces libres et plantations

Se reporter à l'article DC6.3 des « Dispositions communes ».

2AU7 Article 7 : Stationnement

7. Stationnement des véhicules motorisés

- a) *Modalités de réalisation des places de stationnement*
Se reporter à l'article DC7.1.a des « Dispositions communes ».
- b) *Mode de calcul des places de stationnement*
Se reporter à l'article DC7.1.b des « Dispositions communes ».
- c) *Dimension des places de stationnement*
Se reporter à l'article DC7.1.c des « Dispositions communes ».

d) Dispositions particulières

Se reporter à l'article DC7.1.d des « Dispositions communes ».

e) Normes de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.e des « Dispositions communes ».

8. Stationnement des vélos

a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.a des « Dispositions communes ».

b) Dimension des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.b des « Dispositions communes ».