

CHAPITRE 4 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Les secteurs 2AU correspondent aux parties du territoire où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision ou à la modification du PLUi.

Plus précisément, ils comprennent :

- Le **sous-secteur 2AUh** à vocation d'habitat, où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision ou à la modification du PLUi,
- Le **sous-secteur 2AUhrn** à vocation d'habitat, où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision ou à la modification du PLUi et préalablement à la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN),
- Le **sous-secteur 2AUxrn** à vocation d'activités économiques, où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision ou à la modification du PLUi et préalablement à la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- La destruction des éléments du paysage, identifiés par le PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
 - en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
 - en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

ARTICLE 2AU 2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISES

A condition de respecter les dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont autorisés:

- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine.

ARTICLE 2AU 3 - MIXITE SOCIALE

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 - MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

a. Le long des routes départementales

Règle générale

Aucun bâtiment ne pourra être implanté à moins de 10 m de la limite des routes départementales.

Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique.

b. Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques

Règle générale

Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer tout bâtiment devra être édifié pour tous ses niveaux, à l'alignement de la voie.

Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions devront s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives.

Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques d'intérêt public.

3. Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet

4. Emprise au sol

Sans objet

5. Hauteur des constructions

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet

ARTICLE 2AU 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 8 - STATIONNEMENT

Sans objet

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET GESTION DES DECHETS MENAGERES

1. Eau :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toutes occupations et utilisations du sol autorisées devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluies devront être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.

En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3. Electricité - téléphone :

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

4. Infrastructures et réseaux numériques de communication

Les dispositifs d'accueil de réseaux de communication électronique entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, seront réalisés en souterrain.

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.