

Partie 5: règles applicables à la zone 2AU



Source : site internet CCV

Règles applicables à la zone 2AU

Art. **R 151-20** du code de l'urbanisme : la zone AU (ou A Urbaniser) délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU 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 une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le secteur 2AU correspond à un secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une amenée de réseaux mais aussi à une modification du présent PLUI, sauf pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Lors de cette modification, seront précisées toutes les règles s'appliquant à la zone.

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 2AU 1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à limitation d'usage

Conformément à l'article **R 151-29** du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Les locaux accessoires évoluent en même temps que le local principal.

1. Pour toute extensions, annexes et changement de destination des constructions existantes

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher de cette construction sans dépasser, 250m² de surface de plancher totale.

Les annexes sont limitées à une emprise au sol de 60m² maximum par bâtiment. Pour les piscines cette surface n'est pas règlementée.

Le nombre des annexes hors piscine est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 100m² maximum.

Les annexes ne pourront pas être transformées en habitation.

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou forestière. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au même titre que les constructions principales, les changements de destination des constructions existantes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article.

Article 2AU 2. Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les espaces identifiés dans le règlement graphique au titre des articles L151-23 et R151-43-4° du Code de l'urbanisme, les clôtures sont autorisées sous réserve de permettre le passage de la petite faune (clôtures végétales ou ajourées).

ARBRES ISOLEES, HAIES, ALIGNEMENTS D'ARBRES, BANDES BOISEES, RIPISYLVE, BOISEMENTS, LISIERES MURETS, PIERRIERS

Sont interdits : la destruction des arbres isolés, alignements d'arbres, bosquets, lisières, haies et murets de pierres sèches ainsi que la suppression totale ou ponctuelle au sein des boisements identifiés, sous réserve :

- d'être nécessaires à certains travaux d'aménagement et d'entretien : entretien de la ripisylve, création d'accès dans la limite de 5m pour permettre l'accès aux parcelles,
- de ne pas porter atteinte de manière irréversible à ces éléments sauf si leur suppression résulte d'un état phytosanitaire dégradé des haies, d'une menace pour la sécurité publique, des biens et des personnes ou de difficultés d'accès aux parcelles limitrophes,
- de remplacer le bosquet, l'arbre, l'alignement ou la haie détruite par des plantations équivalentes en nombre et nature (essence similaire), dans un rayon de 500 mètres maximum autour de l'élément détruit.

Règles applicables à la zone N

- de remplacer le muret, le pierrier détruit par des linéaires équivalents en nombre et nature (pierres sèches), dans un rayon de 500 mètres maximum autour de l'élément détruit.

Toute destruction doit être précédée d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ZONES HUMIDES

Sont interdits : les remblaiements, assèchement, mise en eau, imperméabilisation mais aussi affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant à l'exception de ceux liés à :

- des travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des projets non soumis à la loi sur l'eau
- des projets soumis à la loi sur l'eau et appliquant la démarche ERC (éviter, réduire, compenser).

MARES

Les mares et réseaux de mares doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer (assèchement, comblement...) une mare ou un réseau de mare identifié dans le document graphique, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

COURS D'EAU ET ABORDS

Sont interdits : toute intervention de destruction des cours d'eau et de leurs abords recalibrage, curage, coupe à blanc...), à l'exception de ceux liés à :

- des travaux de restauration et de réhabilitation des cours d'eau visant une reconquête de leur état naturel,
- des projets non soumis à la loi sur l'eau

- des projets soumis à la loi sur l'eau et appliquant la démarche ERC (éviter, réduire, compenser).

PELOUSES SECHES, LANDES, STATIONS DE PLANTES PROTEGEES

Sont interdits : toute destruction des parcelles abritant ces milieux, identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : Retournement, ensemencement, imperméabilisation, cheminement piéton non balisé

Tableau des destinations et sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves et les changements de destination

Destination	Sous-destination	Zone 2AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	Interdite
Habitation	Logement	Interdite
	Hébergement	Interdite
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite
	Restauration	Interdite
	Commerce de gros	Interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdite
	Cinéma	Interdite
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
	Salle d'art et de spectacle	Autorisée
	Équipement sportifs	Autorisée
	Autre équipement recevant du public	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Bureau	Interdite
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite

Règles applicables à la zone 2AU

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé