

## Contact Actazur

---

**De:** Urbanisme - Mairie de Figanières <urbanisme@figanieres.com>  
**Envoyé:** mercredi 11 septembre 2024 09:15  
**À:** Contact Actazur  
**Objet:** RE: DOSSIER N° 136126 vos réf URBANISME SECTION F N° 1240 et 1242 /En PJ, lettre de la SELARL ACTAZUR - W. RAMOINO & N. WISS, Commissaires de Justice  
**Pièces jointes:** zone 2Aub.pdf  
**Catégories:** Valérie

Bonjour,

Suite à votre demande de ce jour, les parcelles citées en objet ne comportent aucun bati, ni autorisation d'urbanisme.

A toutes fins utiles, vous trouverez en pièce jointe le règlement de la zone.

Vous en souhaitant une bonne réception.

Bien Cordialement.

PEYRON Julien  
Agent Administratif  
Mairie de Figanières  
1 Rue Saint Eloi  
83830 FIGANIERES  
04.94.50.93.63

-----Message d'origine-----

De : contact@actazur.fr <contact@actazur.fr> Envoyé : mercredi 11 septembre 2024 08:33 À : Urbanisme - Mairie de Figanières <urbanisme@figanieres.com> Objet : DOSSIER N° 136126 vos réf URBANISME SECTION F N° 1240 et 1242 /En PJ, lettre de la SELARL ACTAZUR - W. RAMOINO & N. WISS, Commissaires de Justice

Reference Dossier 136126 vos réf URBANISME SECTION F N° 1240 et 1242 /En PJ, lettre de la SELARL ACTAZUR, Commissaires de Justice (anciennement Huissiers de Justice)

# Zone 2AU

## *Caractère de la zone*

*« La zone 2AU est une zone d'urbanisation future dans laquelle les réseaux sont insuffisants. Elle comprend trois secteurs qui pourront être ouvert à l'urbanisation par le biais d'une procédure d'évolution du PLU ».*

*Le secteur 2 AUa, est situé dans le quartier des Perières.*

*Le secteur 2 AUb est situé dans les quartiers des Colettes, le Portail de Blanc, les Vignaoux ».*

*Le secteur 2 AUc correspond au site de l'ancienne clinique de Saint Pons ».*

#### Article 2AU 1. Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes nouvelles constructions et activités sont interdites, à l'exception des constructions autorisées sous conditions dans l'article 2 de cette zone.

#### Article 2AU 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes :

##### Dans les secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc :

- Les constructions, ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussement du sol, liés aux constructions autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la topographie générale du site, la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisés dans la zone.

##### Dans les secteurs 2AUb uniquement :

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition :
  - Qu'elle présente une surface de plancher initiale de 70 m<sup>2</sup>,
  - D'être limitée à 30 % de l'existant, à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir excéder 250 m<sup>2</sup> d'emprise totale (construction initiale et extension comprise).
- Les annexes (garage piscine, pool house...etc.) à l'exception des bassins des piscines des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale de 70 m<sup>2</sup>, sont autorisés dans la limite de 80 60 m<sup>2</sup> d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) et sans excéder 3.5 mètres de haut en tout point de la construction.
- Les piscines sont autorisées si leur positionnement ne compromet pas l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

#### Article 2AU 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Cet article n'est pas réglementé

#### Article 2AU 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Cet article n'est pas réglementé

#### Article 2AU 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 2AU 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation

Dans les secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc : les constructions, ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent avoir un recul suffisant et adapter par rapport aux voies existantes ou projetées.

Dans les secteurs 2AUb : les extensions autorisées des constructions à usage d'habitation existantes, et leurs annexes doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe l'alignement des voies existantes ou projetées.

Toutes implantations de portail devra permettre d'assurer l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne pour la circulation sur voies privées ou publiques.

Article 2AU 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs 2AUa et 2AUc : non réglementé

Dans les secteurs 2AUb :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leurs annexes doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU 9. Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU 10. Hauteur maximale des constructions

➤ *Conditions de mesure*

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les Schémas concepts du calcul des hauteurs des constructions et de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple, figurent à l'article 22 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

➤ *Hauteur autorisée*

Dans les secteurs 2AUa et 2AUc : non réglementé

Dans les secteurs 2AUb :

La hauteur des extensions des constructions à destination d'habitation définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.

Les annexes non accolées au bâtiment principal ne pourront excéder 3,5 mètres.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

Article 2AU 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans les secteurs 2AUa et 2AUc : non réglementé.

Dans les secteurs 2AUb : les extensions des constructions existantes autorisées dans la zone et leurs annexes, doivent être traitées de la même manière que la construction initiale (couleur des façades, toiture...etc).

Article 2AU 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AU 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les espaces dédiés aux cheminements privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions existantes doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Article 2AU 14. Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 2AU 15. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas règlementé.