

## ZONE 2AU

### Caractère de la zone :

La zone 2AU comprend différentes unités foncières situées en continuité des zones déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation. Bien que ne disposant pas de l'infrastructure et des réseaux nécessaires pour les desservir, elles sont toutefois retenues pour l'implantation d'habitations, à moyen ou long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

La zone comprend un secteur : 2AUa

Un secteur a été retenu, au lieu-dit Hauterive, afin de permettre la réalisation d'un petit centre urbain.

### Article 2AU - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

#### Sont interdits dans la zone:

- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées et notamment celles destinées à :
  - L'habitation,
  - Aux hébergements hôteliers,
  - Aux bureaux,
  - Aux commerces,
  - L'artisanat,
  - L'industrie,
  - L'exploitation agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R 444-3 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

## **Article 2AU - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :**

Dans l'ensemble de la zone:

- L'extension des constructions et installations existantes à condition qu'elle soit mesurée et n'entraîne aucune nuisance.
- Les annexes des constructions et installations existantes doivent avoir une fonction compatible avec la destination des constructions et installations existantes sur l'unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatibles avec la zone.

## **Article 2AU - 3 : Accès et voirie**

### 3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

### 3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

*à supprimer* Les voies privées en impasse ne pourront desservir plus de 25 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article 2AU - 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement :

#### 4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

Toutefois, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu:

- Soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- Soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Dans le cas où est prévu un réseau d'assainissement public, l'installation devra être conçue de manière à pouvoir être ultérieurement branchée sur ce dernier, dès sa réalisation. Le bénéficiaire de cette disposition sera alors tenu de se brancher à ses propres frais et de satisfaire à toutes obligations vis à vis du gestionnaire du réseau.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

#### 4.3 - Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

#### 4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

### **Article 2AU - 5 : Surface et forme des unités foncières**

- Non réglementé

### **Article 2AU - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le secteur 2AUa :

- Les bâtiments pourront également être implantés à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou à la limite d'emplacement réservé pour voie à créer.

### **Article 2AU - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans être inférieure à 3,00 mètres.

La construction en limite est possible si la hauteur maximum de la construction n'excède pas 5,00 mètres hors tout, sur une distance de 3,00m par rapport à la limite séparative.

Les saillies, de faible importance, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 4,00 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **Article 2AU - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

### **Article 2AU - 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

### **Article 2AU-10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12,50 m de hauteur, hors tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antenne, etc..).

Ces dispositions s'appliquent sous la réserve suivante :

- La hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant,

en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

Dans le secteur 2AUa :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15,00m de hauteur, hors tout, à partir du sol naturel non remanié.

### **Article 2AU - 11 : Aspect extérieur**

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 11.1 - Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue ou des quartiers limitrophes. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier.

#### 11.2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2,00m, avec éventuellement une partie pleine d'une hauteur de 1,50 m maximum.

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximum de 2,00m.

#### 11.3 - Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructures et/ ou élévations destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis, de même que les éléments de climatisation.

### **Article 2AU - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les constructions, jusqu'à 2 logements:
  - \* 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements :
  - \* Par logement inférieur à 150m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 1 place,

- \* Par logement égal ou supérieur à 150m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 2 places
- \* Par logement locatif financé avec prêts aidés par l'Etat : 1 place
- Pour les opérations de plus de 20 logements respect des prescriptions suivantes :
  - \* 40% des places de stationnement devront être ouvertes
  - \* Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage de commerce et de service de proximité:
  - \* 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, de bureaux, y compris les bâtiments publics:
  - \* 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- Pour les constructions à usage hôtelier, et assimilés :
  - \* 0,5 place par chambre ou logement.
- Pour les établissements d'enseignement :
  - \* Ecoles du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> degré : 2 aires de stationnement par classe,
  - Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
  - \* 1 aire pour 8 places de capacité d'accueil :

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 2AU - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifié, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 5 emplacements. Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal.

### **Article 2AU - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

- Non réglementé.