

CHAPITRE VII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

La zone 2AU est concernée par un risque inondation modéré par ruissellement et un risque inondation modéré par débordement, pour lequel des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants. Les secteurs inondables sont caractérisés par une trame spécifique portée sur les documents graphiques.

De plus, cette zone est concernée par un cours d'eau en bordure duquel, les constructions ainsi que toute nouvelle installation devront respecter une marge de recul de 20 mètres de part et d'autres des berges, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

Compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - * d'exploitation agricole ou forestière,
 - * artisanal,
 - * industriel,
 - * commercial,
 - * de bureau
 - * d'entrepôt,
 - * d'hébergement hôtelier.

Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :

- * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes", à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir et les pistes de karting ;

- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, tels que : pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings ;
- Toutes constructions et activités de nature à créer des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.

Article 2AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

- L'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°5 du PLU).

- **Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou par la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations autorisées dans la zone 2AU devront :**

* avoir le haut du plancher à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :

- aux garages, abris de piscine et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ;
- aux locaux techniques des piscines, à condition de ne pas dépasser 6 m².

- **Le long des ruisseaux avec un recul de 20 mètres, figurants sur les documents graphiques, toutes les constructions, remblais et clôtures en dur autorisés devront être implantés à au moins 20 mètres de la limite du domaine public ou des berges.**

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 2AU3 - Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou par la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les constructions devront avoir un accès aménagé prioritairement par l'aval et réalisé afin d'éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contre pente...).

Article 2AU4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers, conformes à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement, le cas échéant.

4 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteau ou console ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune solution n'est possible.

5- COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

Article 2AU5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Article 2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres de l'alignement des voies.

Article 2AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments ou parties de bâtiments, n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur totale, pourront être implantés en limite séparative.

Article 2AU8 - Implantation des constructions. les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé par le PLU.

Article 2AU9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération faisant l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol s'applique lot par lot et non au périmètre de l'ensemble de l'opération d'aménagement.

Nota : les terrasses et plages de piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Article 2AU10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres au faitage.

Article 2AU11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent 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.

Forme :

Les toitures principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°. Les toitures terrasses sont interdites.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant, excepté pour les éléments de façade en pierre.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés, dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent aggraver ni la servitude naturelle des écoulements par leur construction, ni les risques sur les propriétés voisines.

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou par la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les clôtures devront être transparentes à l'eau.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article 2AU12 - Stationnement des voitures

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- une place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher ;
- deux places de stationnement par 50m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée) ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal.

Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux).

Article 2AU13 - Espaces libres et plantations.

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit présenter des espaces verts communs, plantés de végétaux de tout développement.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 15 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservées, dans la mesure du possible.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (constructions, terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) ne devront pas excéder 40% de la surface du terrain, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier ...) seront choisis de préférence, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.**Article 2AU14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement un Urbanisme Rénové (ALUR)

