

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

**CARACTERE DE LA ZONE** : La zone 2AU est une zone peu ou pas équipée, destinée à l'urbanisation à long terme de la commune.

Son ouverture à l'urbanisation partielle ou globale est subordonnée à une **modification** du Plan Local d'Urbanisme et à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui devra s'appuyer sur les principes d'aménagement définis dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle est composée de trois secteurs, 2AUa, 2AUb et 2AUc, pour lesquels des orientations d'aménagement et de programmation sont définies.

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2013 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

### **2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception des constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi que des dépôts, affouillements et exhaussements qui leur sont liés et des dispositions mentionnées à l'article 2AU 2

## **2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Tout projet même partiel à l'échelle de cette zone devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de Programmation en particulier en termes de maillage de voirie, de programmation de logements, de gestion des eaux pluviales, de cheminements et déplacements.

Tout projet d'aménagement prévoyant la réalisation de logements devra prévoir la réalisation d'une densité minimale de 20 logements/ha sur au minimum 1/3 du foncier de ces emprises.

La réhabilitation et le changement de destinations des constructions existantes présentes au sein de la zone (ces adaptations de l'existant devront respecter les dispositions réglementaires de la zone Ub, en particulier en matière de traitement de clôtures et des stationnements)

## **2AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les principes définis dans les orientations d'aménagement devront être respectés dans une logique de maillage des voiries et de rationalisation des accès

### **1) Rappel**

- Pour être aménageable un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, cette voie devra être aménagée afin de permettre la circulation automobile, et elle devra également intégrer des cheminements doux (piétons en particulier)

### **2) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers et seront à réaliser en liaison avec le service gestionnaire de voirie.

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile, de même les servitudes de passage, « passages communs »,... ne peuvent constituer l'accès à un terrain pour qu'il soit constructible.

### **3) Voirie**

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...).

## **2AU 4** CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau ou dans le cas de contraintes techniques spécifiques l'assainissement autonome est obligatoire.

### **3) Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle du périmètre de projet.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,...).

### **4) Autres réseaux**

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

## **2AU 5** SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

## **2AU 6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises ;
- soit en respectant un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit à l'alignement des voies soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport aux limites d'emprise.

## **2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R=H/2$ ).

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport à ces limites.

## **2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Non réglementée

## **2AU 9 EMPRISE AU SOL**

- Sans objet

## **2AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementée

## **2 AU 11** ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Non réglementé

## **2AU 13** OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (voir liste en annexe)

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains et intégrés un traitement paysager adapté au site et à son contexte paysager.

## **2AU 14** COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

## **2AU 15** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

## **2AU 16** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et un raccordement aisés à ces réseaux.

