

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### Qualification de la zone

La zone 2AU est destinée à l'urbanisation future de la commune. Elle a pour vocation l'habitat individuel de densité moyenne, dans la continuité des quartiers environnants. Elle sera urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 2AU-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes installations publiques ou privées, à vocation industrielle ou artisanale, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tels que décrits à l'article R.421.19 alinéas c/ et d/ du Code de l'Urbanisme.
- 1.3 Tout stationnement d'une caravane pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, soumises à autorisation tel que définit à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 1.4 Les alignements sur rue de garages individuels en batterie, sauf s'ils sont intégrés à un immeuble et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5 Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves et produits toxiques.
- 1.6 Les opérations d'ensemble à usage exclusif d'activités économiques.
- 1.7 Les constructions destinées à un usage agricole.

## **Article 2AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisées :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, les constructions à usage de bureaux ou de service, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lequel ils s'inscrivent.
- 2.2. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2, les constructions suivantes :
  - 2.2.1. L'extension mesurée (inférieures ou égales à 24% de SHOB, de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
  - 2.2.2. Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 24% de SHOB, de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
  - 2.2.3. La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (pour tout bâtiment autorisé dans la zone), y compris son extension mesurée sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

## **SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 2AU-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **3.1. Accès**

- 3.1.1. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3. En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m doit impérativement être créée sur la parcelle à partir du point haut de la pente jusqu'en limite de voie publique.
- 3.1.4. La destination et l'importance des constructions ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.

#### **3.2 Voirie**

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- 3.2.4. La création de nouvelle impasse est autorisée si une possibilité de continuité est préservée.

## **Article 2AU-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité, et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

### **4.1. Eau potable**

4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **4.2. Assainissement eaux usées.**

4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

4.3.1. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur le terrain de l'opération. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire.

- Dans le cas d'un projet isolé, le propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux de ruissellements sur sa propriété, sur la base d'un volume de stockage dimensionné pour une pluie vicennale.

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante.

Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales dimensionnés de façon à recueillir tout événement pluviométrique de fréquence centennale.

Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé.

### **4.4. Autres réseaux**

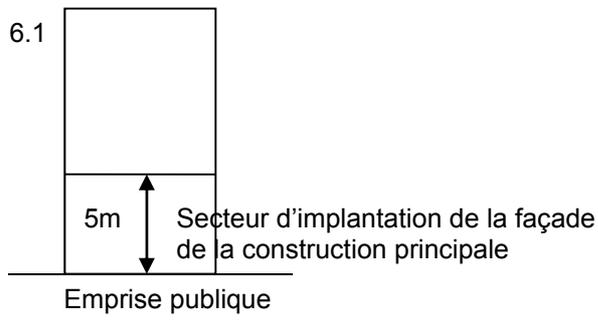
4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

## **Article 2AU-5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de prescription particulière -

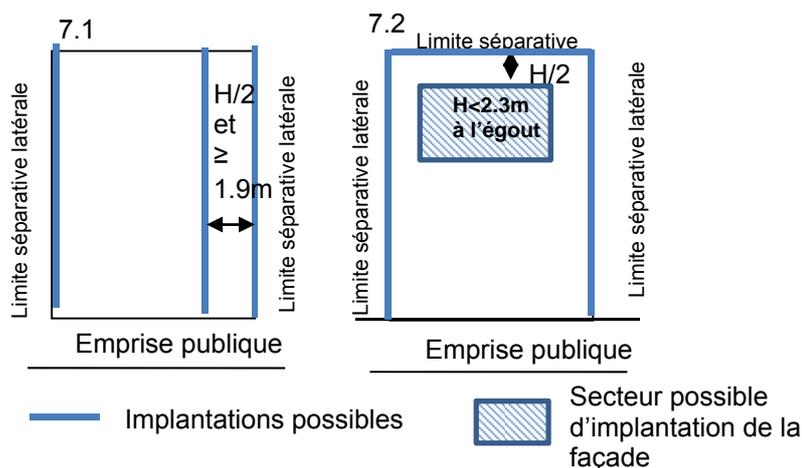
## Article 2AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions devront être implantées en limite de l'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Si ce n'est pas le cas, l'une des façades au moins de la construction devra respecter un retrait de 5 m maximum.



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

- 7.1 Les constructions, devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 1,90m ou être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.
- 7.2 Les constructions, n'excédant pas 2,30 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, pourront en plus des dispositions de l'article 7.1 être implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.



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

Il n'est pas fixé de prescription particulière -

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

- 9.1. Le coefficient d'emprise au sol (CES), des constructions à usage d'habitation y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 40% de la superficie de la parcelle.
- 9.2. Les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (critères déterminés par décret en Conseil d'Etat), sont autorisées à un dépassement de CES défini ci-dessus, dans la limite de 20%.

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

- 10.1. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 10 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage de la toiture.  
Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :
  - à l'article 2AU-2.2. alinéas 2.2.1 et 2.2.2, pour lesquels la hauteur maximale hors tout ne doit pas excéder 4 mètres mesurés à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage de la toiture.
  - à l'article 2AU-2.2. alinéa 2.2.3, pour lesquels la hauteur initiale, doit être respectée.

## **Article 2AU-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

### **11.1. Intégration des constructions dans le paysage**

- 11.1.1. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L421.3 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.
- 11.1.2. Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur

les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur terrain en pente.

11.1.3. Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.4. Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures ou cheminées des constructions.

## **11.2. Aspect extérieur des constructions**

### 11.2.1. Aspect :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les enduits ou peintures imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, sont interdits.

### 11.2.2. Toitures :

- Les toitures à pentes seront de deux ou plusieurs versants, comprise entre 35 et 55°.
- Les pentes inférieures et les toitures monopentes peuvent être admises pour les constructions visées à l'article 2.2. (à l'exception des reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre) sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.
- Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve que l'article 2AU-11.1.1 soit respecté.
- Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les façades.

### 11.2.3. Clôture, murs, portails :

- Généralités
  - Les clôtures en limite de desserte publique ou privée ne sont pas obligatoires
  - L'édification des clôtures est soumise à autorisation
- Matériaux des nouvelles clôtures implantées en limite de desserte publique ou privée, et en limite séparatives :
  - En limite de dessertes publiques ou privées :
    - Les grillages seront doublés, côté voirie, de haies végétales, en cohérence avec l'environnement immédiat du projet.
    - Les clôtures minérales et végétales ainsi que les portails seront traitées en cohérence avec leur environnement immédiat.
  - Les portails implantés sur la voie publique ou privée seront d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de toutes natures sont interdits)

## **Article 2AU-12 : Aires de stationnement**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2. Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
  - pour les habitations : 1,5 places par logement (arrondi au chiffre entier supérieur)
  - pour les hébergements hôteliers : 1 place par chambre
  - autres constructions : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
  - la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.3. Des espaces de stationnement deux roues correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements de formation, locaux culturels et sociaux à raison d'un minimum de :
  - pour les habitations :
    - 1 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>
  - pour les activités de bureaux :
    - 1 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues pour 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
  - pour les équipements culturels, sportifs ou sociaux :
    - 1 emplacement pour 30 personnes accueillies
- 12.4. Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapées et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

## Article 2AU-13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut.

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

### 13.1. composition des espaces verts :

- les espaces libres de toute construction nouvelle, à l'exclusion des ouvrages techniques et des espaces utilisés à la circulation automobile ou piétonne et le stationnement, seront traités en surfaces engazonnées et plantées.
- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses)
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts
- les trottoirs, cheminements piétonniers et aires de retournement des impasses seront paysagers et les voies principales seront bordées d'arbres,
- les haies champêtres seront composées d'essences diverses.

### 13.2. parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère, sous forme de haie ou de brise vent, dans les termes de l'article 2AU-11.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement,
- et plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement.

## SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

### Article 2AU-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS -.