

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

**La zone 2AU** est une zone réservée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone est insuffisamment ou mal équipée et pourra être urbanisée, dans la mesure où les équipements publics nécessaires à la desserte des constructions ou de la zone seront réalisés ou suffisants.

En tout état de cause, l'ouverture à l'urbanisation des terrains couverts par cette zone ne peut résulter que d'une évolution du PLU par une procédure d'urbanisme adaptée, et faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

*Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.*

Les équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie.

Enfin, tout projet devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définis et respecter les principes de mixité sociale pour les secteurs repérés au titre de l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement exceptés les annexes ne nécessitant pas un raccordement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

A l'exception des effluents rejetés compatibles avec les modes de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

#### **Eaux pluviales**

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à l'échelle du tènement\*
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe, ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et intégrer dans l'environnement paysager,
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, l'aménageur devra étudié et prévoir l'écoulement des eaux pluviales vers un espace collecteur

### **4.3 RESEAUX CABLES**

Tout raccordement aux réseaux câblés sera enterré.

## **ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

### **6.1 GENERALITES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En agglomération, l'implantation des constructions doit se faire dans le respect des règles de sécurité et en prenant en compte, le cas échéant, la possibilité de réaliser des trottoirs ou des bandes cyclables.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

## 6.2 IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- 10 m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération
- 40 m par rapport à l'axe des autoroutes
- 3 m par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies existantes ou à créer.

Hors agglomération, afin de garantir des conditions de sécurité, tant aux usagers qu'aux riverains des routes départementales, les reculs suivants doivent s'appliquer :

- 25 m de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante à savoir la RD903,
- 18 m de l'axe des routes départementales classées dans les autres catégories à savoir les RD 19, 19 A et 219.

Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus et présentant une certaine densité. Pour autant, un recul minimum de 12 m par rapport à l'axe des routes départementales devra être conservé hors agglomération.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

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

### 7.1 GENERALITES

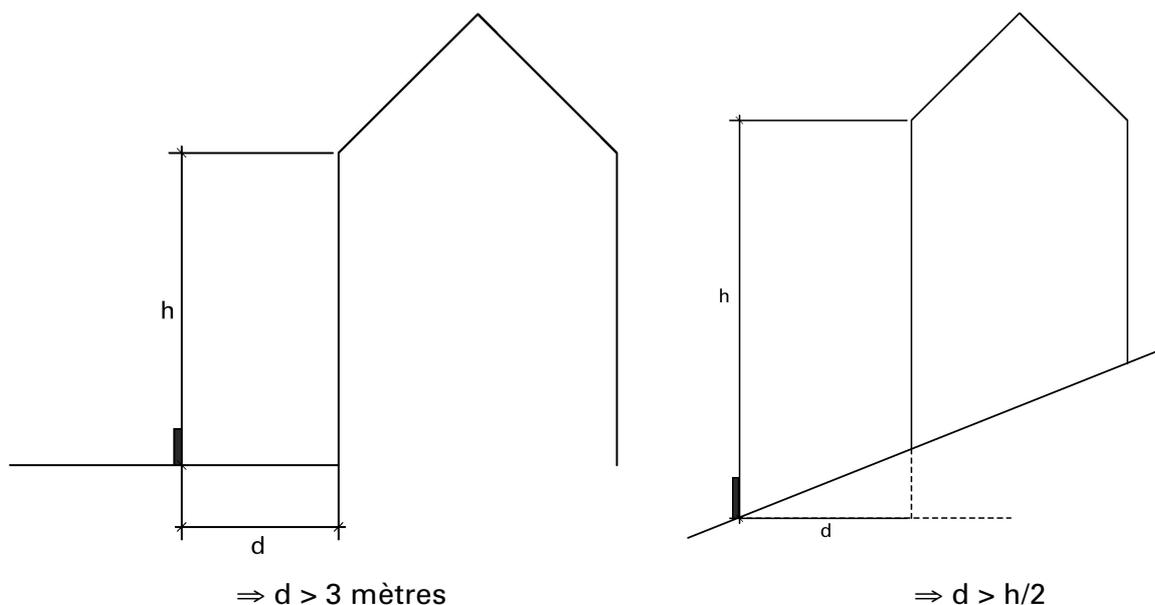
Les débordements de toiture, jusqu'à 1.20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

### 7.2 IMPLANTATION

A moins que les constructions ne jouxtent la limite parcellaire, celles-ci peuvent être édifiées :

- Soit en limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 3,80 mètres, mesurée sur la limite séparative. Une implantation en limite sera également possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* ;
- Soit avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des

limites séparatives, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ( $H/2$  minimum 3 mètres).



Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux annexes\* d'une hauteur inférieure ou égale à 3,80 m dont la longueur cumulée n'excède pas 6 ml
- aux ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques.

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

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **HAUTEUR ABSOLUE\***

Les constructions devront respecter la limitation de hauteur suivante :

- Hauteur au faîtage\* : 9 mètres (à titre indicatif R+2 ou R+1+C)
- Hauteur à l'acrotère de toiture\* : 6,50 mètres (à titre indicatif R+1)

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone.

## **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### 11-0 – GENERALITES

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Ainsi, pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir un volet paysage détaillé présentant :

- les propositions de couleurs et de matériaux de toiture, de vêture et de façade qui seront soumises à la commission municipale d'urbanisme.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes. Il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant de la Communauté de communes ou, le cas échéant de l'architecte conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

## **ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. En tout état de cause, les plantations mono-espèces sont interdites.

De plus, dans le cadre de chaque opération de construction, l'aménageur devra veiller à la suppression de toutes les espèces invasives existantes et prévenir leur apparition, il pourra utilement se référer à l'annexe 3, jointe au présent règlement.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

## **SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 1- Dans le cas d'un projet mettant en oeuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions définies dans la section 2 du présent règlement, peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en oeuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\*, l'aménagement devra prévoir un ou plusieurs systèmes de production d'énergie renouvelable correspondant à des besoins de consommation domestiques\*.

### **ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

- 1 - Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.
- 2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.