

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU, destinée à accueillir une urbanisation mixte (habitations, commerce, services...) est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différée.

Cette ouverture est subordonnée, à terme, à la modification ou à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

On distingue le sous-secteur 2AUy, destiné à accueillir à terme des activités industrielles, commerciales ou artisanales.

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

ARTICLE 2AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES –

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des aménagements et des extensions d'habitation existantes
- l'hébergement hôtelier
- les constructions et les lotissements à usage d'activité : bureaux, commerces, entrepôts, artisanat, industrie à l'exception des aménagements et des extensions des unités professionnelles existantes à la date d'approbation du PLU, le 24 mars 2005
- les exploitations agricoles ou forestières à l'exception des aménagements et des extensions des unités professionnelles existantes à la date d'approbation du PLU, le 24 mars 2005
- les caravanes isolées
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les dépôts de tout nature portant atteinte à l'environnement,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les terrains de camping ou de caravanage.

ARTICLE 2AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES –

La démolition des constructions remarquables repérées sur le document graphique est soumise à autorisation en application de l'article L. 430.1.2.d du Code de l'Urbanisme et peut être admise.

Le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes lorsque le caractère de la construction existante repérée sur le document graphique présente un intérêt architectural reconnu qu'il convient de conserver, et qui ne sont plus à usage agricole et ne portent pas atteinte aux activités agricoles peut être admis

Les modes d'occupations et d'utilisation du sol des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public s'ils ne sont pas de nature à porter

atteinte à la sécurité publique.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Les travaux non soumis à autorisation sur les immeubles remarquables mentionnés sur le document graphique au titre de l'article 123.1.7 doivent faire l'objet d'une demande sous la forme prévue par les articles L.442 du Code de l'Urbanisme.

- SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 2AU 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC –

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

LES ACCÈS

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Aucune opération nouvelle ne pourra avoir d'accès direct sur les RD 1, 312 et 635.

ARTICLE 2AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, ET D'ASSAINISSEMENT –

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

4-2 ASSAINISSEMENT

EAUX INDUSTRIELLES

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilités des eaux industrielles.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public. En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de pré-traitement.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, ou de démolition / construction, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

ARTICLE 2AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES -

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES –

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies privées ouvertes à la circulation.

6-1 RÈGLE GÉNÉRALE

La marge de reculement est de 5m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10m de plate-forme, et de 10m à partir de l'axe dans le cas contraire.

6-2 AUTRES IMPLANTATIONS

AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE ADMISES

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être admises :

-pour les équipements d'intérêt général

AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être imposées :

-pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet

- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés
- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité

ARTICLE 2AU 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES –

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m. Les constructions doivent être implantées à 2 m au moins des limites.

Cependant, des saillies telles que balcons, 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 bande des 2m.

Pour les constructions existantes et implantées soit en limite latérale soit dans la bande des 2m à partir de la limite séparative, pourront être autorisées les reconstructions de surface pour surface, si elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

ARTICLE 2AU 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

RÈGLE GÉNÉRALE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

ARTICLE 2AU 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS -

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS -

10-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Dans tous les cas, la hauteur de tous points des constructions ne pourra excéder :

- 9 mètres en façade ou à l'égout du toit,
- et 12 mètres en toiture.

ARTICLE 2AU 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

RÈGLES GÉNÉRALES

Tout projet, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux ,clôtures...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural de la construction existante
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

11-1 CLÔTURES

- TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter une unité d'aspect.

- HAUTEURS

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 0,60m ne doit pas dépasser 2m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les murs de soutènement constituent tout ou partie du soubassement de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront dépasser 2m.

ARTICLE 2AU 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Ces prescriptions sont applicables :

- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus du stationnement requis.

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

ARTICLE 2AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituant un repère dans le paysage sont classés au titre de l'article L 123.1-7 comme espaces remarquables et mentionnés sur le document graphique.

- SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 2AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL –

Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé pour les constructions autorisées dans cette zone. L'extension des constructions, visées à l'article 1, ne peut excéder 10% de la surface de plancher hors œuvre nette comprise dans le volume existant au jour de l'approbation de plan local d'urbanisme.