

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones naturelles, équipées ou non, destinées à l'urbanisation.

Elles comprennent :

- **des secteurs 2AU à vocation principale d'habitat et de services,**

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture, totale ou partielle, à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal. Cette ouverture à l'urbanisation se concrétisera par une modification, une révision simplifiée ou une révision du P.L.U. ou la création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé.

- **des secteurs urbanisables immédiatement conformément au présent règlement :**

- des secteurs 1AU à vocation principale d'habitat et de services.

Les opérations d'aménagement des zones 1AU devront contribuer à l'intégration des nouveaux quartiers au milieu naturel ou urbain environnant :

■ En assurant la continuité :

- . Des cheminements, en relation notamment avec les équipements (scolaires, administratifs, commerciaux...) existants ou à créer,
- . De la végétation,
- . Des formes urbaines et architecturales,

■ En prenant en compte les caractéristiques des terrains à aménager.

- un secteur 1AUe, destiné à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif

- un secteur 1AUy à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale.

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

article 2au 1 : occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat dans les secteurs 2AU.

article 2au 2 : occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres

I - Sont admis dans les secteurs 2AU, sous réserve de ne pas compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone :

- Les clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'elles soient conçues de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de celles destinées à recevoir des élevages générateurs de nuisances
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général.
- Les affouillements ou exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des constructions autorisées.

II - APRES OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS 2AU, ET SAUF RAISONS TECHNIQUES DUMENT JUSTIFIEES, IL SERA DEMANDE, AFIN DE FAVORISER UNE GESTION ECONOMIE DU SOL ET LA MIXITE SOCIALE :

Afin d'assurer une gestion rationnelle des sols et d'atteindre les objectifs de mixité sociale, les secteurs 2AU, sauf raisons techniques dûment justifiées, devront intégrer les dispositions du SCOT concernant :

- le nombre de logements minimum à réaliser sur chaque secteur (soit un nombre de logements calculé à minima sur une surface moyenne de lots de 700 m²).
- le pourcentage minimum de 20% de logements sociaux à réaliser pour toute opération de plus de 8 logements.

Dans le sous-secteur 2AU3T3, sont autorisés :

- Les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.

En outre, dans le secteur 2AU3, afin de tenir compte de l'incertitude liée à l'évaluation théorique des risques, les phénomènes dangereux susceptibles de se produire et les distances d'effets associées n'ont pas de valeur absolue. Aussi, les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus à l'extérieur des zones ainsi définies. Il convient d'être vigilant sur les projets en limites d'exposition aux risques en éloignant autant que possible les projets importants ou sensible de ces zones.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Les conditions dans lesquelles pourront être autorisées les occupations du sol seront fixées dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation.

Les occupations du sol autorisées au titre de l'article 2AU 2 sont soumises aux dispositions des articles AU 3 à AU 13 ci-dessous.

article 2au 3 : acces et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

article 2au 4 : desserte en eau et en assainissement

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable, et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

article 2au 5 : caracteristiques des terrains

Sans objet

article 2au 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 m minimum de l'alignement des voies ou espaces publics.

article 2au 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 3 m, en évitant les ombres portées.

article 2au 8 : implantation des constructions les unes par rapport sur une même propriété

Sans objet

article 2au 9 : emprise au sol

Sans objet

article 2au 10 : hauteur des constructions

Sans objet

article 2au 11 : aspect extérieur des constructions

A – REGLES GENERALES :

1. Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée sur les points suivants :

- L'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.
- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Si la construction est constituée de plusieurs volumes, ceux-ci seront perpendiculaires ou parallèles entre eux. Une hiérarchie affirmée rendra lisible le volume principal et les volumes secondaires en évitant les trop nombreux décrochements et pans de murs biais néfastes à un bon bilan thermique des constructions.

2. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides.

3. De même, les constructions intégreront autant que possible les dispositions introduites par la loi dite « Grenelle 1 » du 3 août 2009 relatives à l'aménagement et la construction, notamment en ce qui concerne :

- la gestion de l'énergie : implanter et orienter les constructions de façon à optimiser les apports solaires passifs, limiter les percements au Nord ...
- la gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie,...
- le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques,...
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

B – CLOTURES :

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine public et 1,80 m en limites séparatives.

- la hauteur des murets est fixée à 1 m.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines, sur justification du pétitionnaire.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage vert ;
- un muret traditionnel en pierre ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie vive d'essences locales.

Les dispositifs à claire-voie seront constitués de lisses horizontales ou verticales, espacées au minimum de 2 cm.

En limites séparatives, elles seront constituées d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage vert. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.

Des dispositifs opaques en maçonnerie (pierre ou enduite) ou en bois pourront être autorisés sur un 1/3 maximum du linéaire total de limites séparatives.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».
- La plantation de haies mono-espèce de type laurier-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...).

article 2au 12 : stationnement des vehiculesarticle uy 13 : espaces libres et plantations

Sans objet.

article 2au 13 : espaces libres et plantations

Sans objet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article 2au 14 - coefficient d'occupation des sols (c.o.s.)

Sans objet.