

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE A URBANISER 2AU

La zone 2AU comprend les terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure. Ils pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation pour l'habitat par une simple procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Elles se situent à l'est du territoire communal et en prolongement du centre bourg.

Dans les Zones 2AU, soumises aux schémas d'orientations particulières, les opérations d'habitat devront obligatoirement mettre en œuvre des principes de mixité sociale de l'habitat.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article 2, notamment :

- les bâtiments d'exploitations agricoles ou d'élevages,
- les constructions et les lotissements à usage industriel,
- les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières, gravières ou sablières,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2.
- les installations classées non compatibles avec les conditions de l'article 2, notamment :
 - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération,
 - les installations d'élimination des déchets,
 - les constructions dont l'activité pourrait générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit) non réductibles.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

1. Conditions d'aménagement des zones 2AU:

Pour être admises, les opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation d'ensemble de la zone et la rendre plus onéreuse ; elles doivent être immédiatement raccordables aux divers réseaux ou prendre en charge les renforcements de réseaux nécessaires.

Dans les zones 2AU, soumises aux orientations particulières d'aménagement, tout opérateur devra réaliser des logements locatifs conventionnés.

Les opérations d'habitat devront comporter au moins 5 logements.

2. Sont admis notamment, sous réserve de respecter les dispositions évoquées ci avant :
- les constructions à usage d'habitation
 - les constructions à usage d'équipements collectifs,
 - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics
 - Les autres constructions, notamment les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement si :
 - elles présentent un caractère de service pour l'usager local,
 - elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,
 - le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.
3. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
4. Sont également admises l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement *de 5x5 au moins* à partir de la limite de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre de stationnement d'un véhicule entre la rue et le portail.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur la RD 145 devront être regroupés et implantés conformément aux schémas d'organisation.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doit respecter les principes structurants figurant sur le plan de zonage et est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale d'emprise : 8 m

Toutefois, les largeurs minimales de chaussée et d'emprise différentes peuvent être admises sous réserve d'avoir des caractéristiques adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Tout lotissement doit disposer d'un point d'eau minimum, accessible en toutes circonstances aux engins d'incendie conformément à l'arrêté préfectoral du 25 avril 1985.

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.

Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Lorsque les eaux pluviales ne peuvent être absorbées par le terrain, elles doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Alors, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sur les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de constructions au sol comportant des rejets d'eaux usées est subordonnée à la faisabilité de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

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

1-Règle générale

Toute construction ou installation, doit être édifée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors au minimum de :

- . de 5 m de l'alignement de l'emprise des voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation,
- . de 10 m de l'alignement de l'emprise des voies départementales

2-Cas particuliers

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise aux abords des voies communales et privées :

- a) aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme,
- b) pour respecter la végétation existante,
- c) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
- d) pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- e) pour les constructions sur les parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

ARTICLE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives sous réserve que leur hauteur n'excède pas trois mètres au droit de ces limites et quatre mètres au faîtage .
- b) Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limite séparative des parcelles, les constructions doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m.
- c) Dans les autres cas, les murs de construction doivent être implantés à une distance au moins égale à 3 m par rapport à la limite séparative.
- d) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- e) Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.

ARTICLE 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 12 – LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet