

## Zones PLU :2AU

**Libellé** ZONE D'URBANISATION A LONG TERME

<b>Date de la dernière</b>		<b>Coefficient Cos</b>	0.00
<b>Approbation</b>	01/09/2007	<b>Date de création</b>	14/02/2008
<b>Modification</b>	/ /	<b>Date de mise à jour</b>	14/02/2008
<b>Révision</b>	/ /	<b>Identité pour la dernière maj</b>	
<b>Mise à jour</b>	/ /	<b>Date de l'application anticipée</b>	/ /

### Règlement

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme.

Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non-équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de Z.A.C., d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

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

##### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les constructions usage agricole,
- Les terrains de camping, caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

1 - Occupations et utilisations du sol ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non soumises à autorisation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics\*ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes ainsi que

la création d'annexes (garage, abri de jardin, piscine.), sans changement de destination vers des usages contraires à ceux autorisés dans la zone,

- Les exhaussements et affouillements de sol\* nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone

2 - Occupations et utilisations du sol s'inscrivant dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Les occupations et utilisations du sol, autres que celles autorisées au paragraphe 1 ci-dessus, faisant l'objet d'une organisation d'ensemble, seront définies dans le cadre d'une Z.A.C.\*.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### VOIRIE :

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

#### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à une installation d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents

#### 3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbées en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

#### 4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers feront l'objet d'une déclaration de travaux. Ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

#### ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Tous les bâtiments doivent être implantés soit à l'alignement\*, soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement\* existant ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique le long des autres voies.

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

Tous les bâtiments doivent être implantés soit à l'alignement\*, soit à une distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

#### ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol

#### ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Ces limites ne peuvent pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les équipements publics\* ou d'intérêt collectif.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\* ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, selon les prescriptions suivantes :

Éléments de surface :

- Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.
- Les façades devront être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits, sauf dans le cas de traitement ancien, en harmonie avec le bâtiment qui les reçoit.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Tous les tons utilisés en façades devront être choisis dans le nuancier établi pour la commune.

Garages :

Les garages devront avoir un aspect cohérent avec la construction principale, (que ceux-ci soient dans la construction ou soient une construction annexe), notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

Architecture contemporaine :

La conception des constructions nouvelles s'orientera vers la création architecturale contemporaine, qui devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu. Les constructions seront ainsi étudiées pour une bonne insertion dans leur environnement.

## ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installation doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 %.
- Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.

- Dans les lotissements ou ensembles d'habitations comportant au moins 3 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.