

CHAPITRE 6

ZONE 2AU

Cette zone correspond à une zone naturelle, peu ou pas équipée, destinée à terme à recevoir une extension géographique de l'agglomération à vocation principale d'habitat dans le cadre d'un aménagement cohérent. Afin de préserver ces espaces d'une urbanisation diffuse qui compromettrait leur aménagement futur, le règlement est conçu pour gérer les occupations et utilisations du sol existantes et pour régir leur constructibilité dans le respect des modalités particulières visant à garantir la cohérence de l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS

CONDITIONS

Sont admises :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination et sans création de nouveaux logements, sous réserve que la surface de plancher totale n'exécède pas 200m² après travaux,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, l'alimentation en eau potable par captage privé pourra être admise **uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eau potable**. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

4.2. - Assainissement

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis **uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement**. Un dossier relatif au dispositif d'assainissement doit être adressé au service urbanisme préalablement au dépôt de toute demande d'urbanisme. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

4.3. - Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées dans le réseau pluvial qu'après neutralisation.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Il est strictement interdit de raccorder les eaux pluviales, notamment les descentes d'eau de toiture, au réseau d'eaux usées.

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4.4. - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain et par des câbles isolés incorporés aux façades.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 100m de l'axe des autoroutes
- 75m de l'axe de la RD113
- 12m de l'axe des autres routes départementales
- 4m de l'alignement des autres voies publiques

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne peut excéder 7 m.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages et la conservation des perspectives monumentales. En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes.

Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou canal. La pente des toitures des être comprise entre 25 et 30%

Toutefois les terrasses accessibles de plain-pied depuis la construction et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc...) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient.

Les façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même façon (construction principale et annexes) et en harmonie avec les constructions environnantes.

Coloration

Les tons des façades doivent être choisis sur les nuanciers déposés en Mairie

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2m et doivent obligatoirement présenter un aspect fini. Elles peuvent comprendre un mur bahut. Les portails doivent être implantés en retrait de la voie.

Les murs pleins ne sont tolérés que s'ils sont soit en pierre, soit en maçonnerie. Les éléments en maçonnerie doivent présenter une finition travaillée : au minimum enduits deux faces.

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2m le niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1m et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.
