

## 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.

Cette zone est un secteur de projet partiellement concerné par un aléa feux de forêt très fort à exceptionnel en zone urbanisée. A ce titre les secteurs concernés sont affectés d'un indice f1p. Les règles figurant à l'article 6 des dispositions générales doivent être respectées.

### 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 des constructions existantes de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ayant une existence légale, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLU, sans changement de

destination et sans création de nouveaux logements, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200m<sup>2</sup> 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.

#### 4.5 - Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

### 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 et emprises 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

Le respect d'une distance minimale de 5m (10m conseillés) entre toute installation/construction d'une piscine ou d'un bassin d'agrément et tout bâtiment devra être respectée, à moins qu'une étude de sol adaptée prouve l'absence de sols argileux conformément au Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles.

#### 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 des constructions à usage d'habitation hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%.

Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.

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).

Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.

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 et seront non réfléchissants et non éblouissants.

### Les façades

Toutes les façades des constructions, y compris les annexes doivent présenter un aspect fini, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

### Coloration

Pour les constructions traditionnelles, les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent être choisis en cohérence avec la palette des couleurs annexée au PLU. Le noir et l'anthracite en façade sont interdits. Le blanc est également interdit à l'exception des constructions d'architecture de type contemporaine.

Les vérandas devront être monochromes.

### Clôtures

La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.

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.

Sauf contrainte technique validée par le gestionnaire de voirie, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité (entrée charretière d'une dimension de 5m x 4m).

Les murs et brises vues devront présenter une finition travaillée, au minimum enduits des deux faces pour les murs maçonnés. Les brises vues devront être qualitatifs.

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 édifiée sur un mur de soutènement en limite de voie ou domaine public :**

**Cas n°1.** Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la hauteur de la clôture est limitée à 1 mètre **et ne doit comporter aucune partie maçonnée.**

**Cas n°2.** Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la somme de la hauteur du mur de soutènement et du mur de clôture ne dépassera pas 2m de hauteur par rapport au niveau de la rue. Un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) pourra être ajouté sans dépasser 2m au-dessus du mur de soutènement.

**Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement en limite séparative :**

**Cas n°1.** Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre.

**Cas n°2.** Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres de haut, la hauteur de celle-ci est limitée à 2 mètres.

Climatiseur - Antennes- Paraboles

Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie des façades visibles depuis l'espace public mais devront être encastrés et/ou masqués. Sur les autres façades ils devront de préférence être encastrés et/ou masqués.

#### Autres éléments de façade

Les loggias, balcons, saillies, garde-corps devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

#### Prescriptions particulières

Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

### 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.

\*\*\*