

## ZONE 2AU

### — C A R A C T E R E D E Z O N E —

#### **Identification de la zone**

---

C'est une zone naturelle destinée à répondre aux besoins de développement de l'urbanisation de la commune après que l'urbanisation des zones 1AU ait débuté. Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de Révision du P.L.U.

Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

#### **Risques naturels potentiels**

Certains terrains et constructions se localisent sur des sols ou sous-sols argileux imperméables où un risque d'instabilité est possible. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant tout projet de construction ou d'extension de bâtiments existants .

#### **Destination de la zone**

---

Cette zone est destinée à une urbanisation future à moyen et long termes.

Elle comprend : **le secteur 2AUc**, limitrophe de la zone 1AUc de « la Laurière » réservé au développement à long terme des activités économiques.

Les activités de culture du sol et de jardinage y sont maintenues sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à la mise en œuvre de l'urbanisation.

A l'exception des réseaux et équipements publics et d'intérêt général toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

#### **Objectifs et justifications des règles**

---

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone.

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

### **ARTICLE 2AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

---

- ♦ Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux prévus à l'article 2AU 2 ci-après.

### **ARTICLE 2AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **2AU 2.1 Rappel :**

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ♦ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**2AU .2.2 Sont admis :** dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- ♦ Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés au divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages,
- ♦ Les équipements d'intérêt général ou collectif.
- ♦ les aires de stationnement ouvertes au public compatibles avec la vocation de la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE**

---

#### **2AU 3-1 Accès**

- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- ♦ 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, Il peut être fait obligation que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **2AU 3-2 Voirie**

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.

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

---

#### **2AU 4-1 Eau potable**

- ♦ Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

#### **2AU 4-2 Assainissement - Eaux usées**

- Toute bâtiment ou installation qui le requiert doit être équipé d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
- Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.
- Le rejet des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

#### **2AU 4-3 Assainissement - Eaux pluviales**

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

#### **2AU 4-4 Électricité, téléphone**

- ♦ Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent être enterrés.

#### **2AU 4-5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis**

- ♦ Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

## **ARTICLE 2 AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

- ♦ Non réglementées.

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

---

### **2 AU 6.1 Disposition générale**

- ♦ Le recul minimum des installations est fixé comme suit :
  - ✓ par rapport à l'alignement des routes départementales : 10 m
  - ✓ par rapport à l'alignement des voies communales : Le retrait des bâtiments ne peut être inférieur à 6 mètres.

### **2AU 6.2 Exceptions**

- ♦ Il n'est pas fait obligatoirement application de ces règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- ♦ les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne seraient pas implantées selon les dispositions visées ci-avant , sont admises si les exigences de la sécurité peuvent être satisfaites.

## **ARTICLE 2 AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

- ♦ Les constructions autorisées peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives. Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.
- ♦ L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 2 AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

- ♦ Les constructions autorisées non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres.
- ♦ L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL**

---

- ♦ Non réglementée.

## **ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **2AU 10.1 Définition de la hauteur**

- ♦ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'épout du toit ou au faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

### **2 AU 10.2 Hauteur absolue**

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder les hauteurs suivantes : 10 m au faîtage.

### **2AU 10.3 Exceptions**

- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.).

## **ARTICLE 2 AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

---

### **2AU 11-1 Dispositions générales**

- ♦ Les autorisations relatives aux constructions et installations autorisées dans la zone peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2AU 11-2 Volumes et terrassements**

- ♦ Les constructions autorisées doivent présenter :
  - ✓ une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et adaptés au relief du terrain,
  - ✓ une unité et une qualité des matériaux utilisés.

### **2AU 11.3 Échelle architecturale - Expression des façades**

- ♦ Les bâtiments doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant.

#### Matériaux :

- ♦ Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- ♦ L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes. L'autorisation de construire devra être accompagnée du nuancier utilisé.
- ♦ Les bardages métalliques ou bois doivent être traités ou peints en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

#### Percements :

- ♦ Les baies doivent s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Dans le cas contraire, elles devront faire l'objet d'une justification architecturale.

### Pente :

#### Dispositions générales :

- ♦ Les toits du volume principal doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- ♦ Les toitures terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

#### Exceptions :

- ♦ Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :  
si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume à usage d'équipements publics ou d'intérêt général..

### Matériaux :

#### Dispositions générales :

- ♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :
  - ✓ l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm
  - ✓ la tuile plate d'une densité supérieure ou égale à 60 par m<sup>2</sup>,
  - ✓ **la tuile mécanique**
  - ✓ peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile.
- ♦ En outre, pour les équipements publics de grand volume, sont autorisées les couvertures en zinc, bac en acier de couleur ardoise, aluminium de couleur ardoise.

#### Sont interdits pour toutes les constructions :

- ♦ l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale).
- ♦ le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades de la construction.

## **2AU 11.5 Clôtures**

### Aspect :

- ♦ Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.
- ♦ Les clôtures ne doivent pas utiliser plus de 3 teintes et rester en harmonie avec celles de la construction principale.
- ♦ Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. Elles peuvent être constituées par :
  - **Sur la voie publique**, la clôture doit être minérale. Elle est composée :
    - ✓ soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau de la voie,

✓ soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage sur piquet métallique fin ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie taillée. La hauteur maximale de la clôture n'excédera pas 1,50 mètres .

Pour l'implantation des portails, un retrait doit être prévu par rapport à la voie publique d'au moins 5m de profondeur sur 4m de large

- **En limite séparative**, la clôture doit être :

✓ soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau du terrain,

✓ soit un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,50 mètres et 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique fin. La hauteur totale de la clôture est fixée dans ce cas à 1,50 mètre. Elle peut être portée à 2 mètres si elle est doublée d'une haie taillée.

✓ Un grillage sur piquet métallique fin pouvant être doublée d' Une haie taillée. La hauteur totale de la haie et de la clôture ne peuvent dans ce cas excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

#### Matériaux :

♦ Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les formes et les structures compliquées.

♦ Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (*tuffeau, moellons calcaire*) ou en matériau enduit (enduit similaire au bâtiment) ou en pierres jointoyées ou en moellons, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (*sable et chaux*).

## **ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT**

---

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques.

## **ARTICLE 2 AU 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

---

### **2AU 13.1 dispositions générales**

- ♦ Tout terrain recevant un bâtiment doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.
- ♦ Lorsqu'ils ne sont pas enterrés ou lorsqu'ils ne relèvent d'un local intégré au bâtiment principal, les réservoirs de combustibles à usage domestique (*gaz liquéfié ou autre combustible liquide*) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran, ou masquées par un mur ou un claustra bois.
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc ou marescent seront privilégiées .

### **2AU 13.2 Espaces boisés classés**

- ♦ A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ♦ Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

- ♦ Il n'est pas fixé de C.O.S. (*Coefficient d'Occupation du Sol*).