

## **CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

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. ou d'une révision du PLU.

### **ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liées à ces équipements.
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.
- Pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup>, sont autorisés :
  - o L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation,
  - o Le changement de destination dans le volume existant des bâtiments fermés par 4 murs,
- Pour les constructions existantes à vocation d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup>, sont autorisés :
  - o L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation,
  - o L'extension de 30 % de la surface de plancher existante dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension), hors véranda et terrasse.
- Les annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol maximales de 40 m<sup>2</sup> (hors piscine) au total sur l'unité foncière, et à condition d'être complémentaires à une habitation existante.
- Les piscines à condition d'être complémentaires à une habitation existante.

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS et VOIRIE**

- Sans objet.

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

### **1 – Alimentation en eau potable**

- 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

### **2 – Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d’eaux usées doit être raccordée au réseau public d’assainissement d’eaux usées par un dispositif d’évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- L’évacuation des eaux usées d’origine industrielle et artisanale dans le réseau public d’assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d’un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d’assainissement d’eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d’impossibilité technique ou d’absence de réseau, les eaux doivent :
  - Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - Soit être absorbées en totalité par le terrain.
- L’évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d’un pré traitement.

## **ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementées.

## **ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions doivent s’implanter à l’alignement ou en retrait des voies.

## **ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 15 m<sup>2</sup> peuvent également s'implanter en limite séparative ou en retrait à moins de 3 mètres des limites séparatives.

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

- Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL**

- Sans objet.

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

- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à **l'égout des toitures**.
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

## **ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 »*

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier

de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **1 – Implantation et volume**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Sur terrain plat, les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont interdites. Les mouvements de terrain ne doivent pas excéder une pente de 20% par rapport au terrain naturel.

### **2 – Volumes et toitures**

- Les pentes des toits devront être comprises entre 30 et 50 %.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées, sinon les toitures terrasses sont interdites dès lors qu'elles dépassent 20 % de la surface couverte.
- Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que si elles sont adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture ou pour les constructions annexes implantées en limite séparative.
- Les débords de toits en pignon ne devront pas excéder 0,50 mètre.
- Les lucarnes de toit étrangères à la tradition locale telles que jacobines ou chiens assis sont interdites.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux piscines et aux annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 15 m<sup>2</sup>.**

### **3 – Eléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. Les enduits blancs, de couleurs vives ou à gros reliefs sont exclus.
- 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. Lorsque les murs sont en pierres apparentes, les aménagements ou les extensions de bâtiments devront en conserver l'aspect.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux piscines, aux annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 15 m<sup>2</sup>, aux panneaux solaires, aux serres et autres éléments d'architecture bioclimatique.**

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### 4 – Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. Lorsque les murs sont en pierres apparentes, les aménagements ou les extensions des murs existants devront en conserver l'aspect.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 1,6 mètre.
- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,6 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

#### ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

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

##### **Il est exigé au minimum :**

##### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- Au minimum 2 places de stationnement par logement, pour toute création de logement que ce soit en construction neuve, en aménagement de l'existant ou en changement de destination.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

##### **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

##### **Pour les constructions à usage commercial :**

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

##### **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.

- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

**Modalité d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, sont uniquement prises en compte les surfaces nouvellement créées.

**ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Néant.

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Néant.