III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

Ces zones ne bénéficient pas dans leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs n'est possible qu'à la seule initiative publique qui devra mettre en oeuvre une modification ou une révision du PLU.

Ces zones 2 AU à vocation d'habitat sont complétées par des secteurs 2 AU x (vocation économique) et 2 AU l (vocation de loisirs aux abords des lacs de la Base de Plein-Air.

Certains secteurs des zones 2AUX et 2AUL sont concernés par les risques d'inondations représentés par une trame spécifique sur le plan. Il convient de se reporter à l'article 11 des dispositions générales (Titre I) pour connaître les dispositions applicables aux zones concernées.

***

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

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

- Les constructions d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des télécommunications ou de télédiffusion.

ARTICLE 2AU 3 – DÉSSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un 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.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres dans la zone par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE 2AU 4 - DÉSSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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, à l'exclusion des usages sanitaires et pour d'alimentation humaine.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

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.

- 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.

Eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
    - soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
    - soit absorbées en totalité sur le terrain.

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- Le principe demeure que :
    - les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
    - un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
    - RD : 10 mètres par rapport à l'alignement
    - Autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
    - Quand l'implantation des constructions voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme
    - Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiée le long d'une voie de desserte
    - Pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
    - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
    - pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics, leurs concessionnaires ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général, s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
    - en cas de reconstruction à l'identique à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 4 mètres (D = H/2 avec D ≥ 4).

- Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :
    - elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
    - elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
    - elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitations et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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, par sa modernité, 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 justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion dans le site.

Restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur.

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 bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

- Aucun seuil ne sera accepté à une cote inférieure à celle du terrain naturel.

- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.

- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou sur les murs de clôture, ainsi que pour les annexes de moins de 20 m^2. Ils doivent respecter une pente de 30% à 45%.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou dans le cas de toitures végétalisées.

- Les pastiches d'une architecture archaïque ou l'architecture étrangère à la région sont interdits.

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.

- 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.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

- L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits, peintures de façades, et murs de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.

- À l'exception des vérandas, des toitures végétalisées et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, photovoltaïques...), les couvertures doivent être réalisées dans le respect des tonalités définies dans le nuancier annexé au présent règlement (cf annexe n°2). Pour les bâtiments d'activités de grand volume, les couvertures doivent être de teinte neutre.

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

Les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf annexe n°3).

- Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un simple grillage sur potelets métalliques (ou bois), avec ou sans soubassement apparent. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

- 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.

- Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre. Pour les murs pleins, la hauteur est limitée à 1,20 m.

- 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 – RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

- Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE 2AU 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé