

## TITRE 3

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone non équipée destinée à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitat sur le long terme. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une procédure adaptée et la définition d'orientations d'aménagement et de programmation.

La zone fait l'objet d'une servitude de mixité sociale, introduite par l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme.

### RAPPELS

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- La zone 2AU est concernée par les prescriptions applicables aux zones inondables, développées en titre 6 du présent règlement.

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

Sont interdites les constructions ou installations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU 2.

### ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture de la zone est conditionnée au remplissage de la zone 1AU et à la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone 2AU est soumise à une servitude de mixité sociale, en application de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme. A ce titre, l'aménagement devra prévoir au minimum 40% de logements locatifs aidés.

*Rappel de l'article : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».*

## **ARTICLE 2AU 3 ACCÈS ET VOIRIE**

---

### **1. Accès**

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

### **2. Voirie**

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Des cheminements doux doivent être aménagés à proximité des voiries destinées aux véhicules motorisés.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons de relier une emprise publique, sauf impossibilité technique.

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

---

### **1. Eau potable**

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

Les installations doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques, dans le respect de la réglementation en vigueur.

## 2. Assainissement

### 2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Le rejet des activités, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement.
- En cas d'absence de réseau collectif, des dispositifs autonomes doivent être mis en œuvre.

### 2.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain.
- En cas d'impossibilité d'infiltration :
  - les projets individuels mettront en œuvre une récupération et une rétention des eaux de toiture ;
  - les opérations d'ensemble mettront en œuvre une récupération et une rétention de l'ensemble des eaux pluviales de l'aménagement. Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, il conviendra également de gérer les eaux pluviales issues du bassin versant amont.
- Le rejet des eaux pluviales s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront orientées, sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau séparatif des eaux pluviales et en dernier ressort et également sous réserve d'accord de la collectivité dans un réseau unitaire.
- Les dispositifs mis en œuvre respecteront les prescriptions formulées dans le zonage eaux pluviales en ce qui concerne les débits de fuite, la période de retour de dimensionnement de l'ouvrage et les volumes de rétention et/ou régulation.
- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

## 3. Réseaux secs, télécoms et aménagement numérique

Les réseaux secs et les branchements de réseaux doivent être établis en souterrain.

### ARTICLE 2AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé

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

---

Les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise ou de la limite qui s'y substitue et des voies privées ouvertes à la circulation.

Exceptions faites :

- dans le cas d'extension ou de réfection de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de danger pour la circulation,
- dans le cas d'opération d'ensemble.

Les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m<sup>2</sup>, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques et les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

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

---

L'implantation est exigée sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

Des exceptions sont autorisées pour une implantation différente dans la continuité des constructions existantes ne répondant pas à ces critères.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques.

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

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé

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

---

La hauteur 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'au faîtage.

La hauteur des constructions individuelles devra respecter une hauteur maximum correspondant à l'ensemble formé par un rez-de-chaussée, un niveau, et les combles.

La hauteur des constructions à usage collectif, devra respecter une hauteur maximum correspondant à l'ensemble formé par un rez-de-chaussée, deux niveaux, et les combles.

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

---

### **1. Généralités**

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **2. 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.
- Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.
- La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 50 pour cent, hormis pour les bâtiments de faible volume précités.

### **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.
- 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.

- les teintes des façades (enduits, badigeons, bardages) rappellent les teintes naturelles de pierres, briques, terre, bois ou pisé ; les couleurs vives et foncées pures sont interdites.
- les menuiseries, ferronneries, huisseries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie seront peints ou teintés ; ils ne devront pas être de couleur vive ; les blancs purs brillants sont interdits.
- 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 ; les clôtures végétales sont possibles.
  - Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
  - La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre ; elle peut être doublée d'une clôture végétale d'essences locales
  - 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.
- Les nouvelles plantations de haies seront constituées d'essences diversifiées et indigènes (voir la liste indicative en annexe).

#### **ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement créé pour les constructions à usage d'habitation
- Pour les logements compris dans des immeubles collectifs comprenant au moins 4 logements, la réalisation de 2 places par logement, avec, en plus pour les visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements, 2 places pour 8 logements, 3 places pour 9 à 12 logements...
- pour les bureaux et services, 4 places par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les hôtels, une place par chambre,
- Pour les restaurants, une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et/ou café-bar,
- Pour les autres constructions (artisanat, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas dans le cas de logements sociaux, auquel cas il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

#### **ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

Les plantations existantes devront être respectées ou remplacées.

Les plantations d'essences locales sont imposées (voir la liste indicative en annexe).

Les opérations de plus de 3 logements doivent disposer d'espaces verts communs, d'une surface égale à 15% de celle du tènement.

L'article 671 du Code Civil, créé par Loi 1804-03-19 promulguée le 29 mars 1804 stipule :

*« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.*

*Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. ».*

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

---

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Non réglementé