

## ZONE 2AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation par le biais d'une modification ou d'une révision comportant des orientations d'aménagement et de programmation.

La constructibilité y est limitée afin de ne pas compromettre son urbanisation ultérieure.

Elle comprend les secteurs suivants:

2AU	Destinée à être urbanisée sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble pour accueillir principalement, la production d'un parc de logements adapté et recherchant, par son insertion dans le paysage environnant, la mise en valeur de l'identité de chaque bourg.
2AUy	destinée à être urbanisée sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble pour y accueillir des activités qu'il n'est pas souhaitable d'implanter dans les bourgs.

Elle est aussi concernée par :

- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions
- un risque sismicité selon un aléa modéré (aléa 3 sur une échelle de 5) requérant le respect de nouvelles dispositions constructibles depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011
- un risque radon.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser la mise en œuvre du règlement littéral.

## **ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, sont interdites les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres ceux visés à l'article 2 de cette zone.

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

### **Conditions particulières liées à la présence de risques et protections**

1 - Pour les terrains concernés par l'existence d'une **entité archéologique recensée** (cf. cartographie des entités archéologiques recensées figurant sur les documents graphiques), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie rappelées dans les « Dispositions générales » du présent règlement.

### **Sont autorisés sans condition particulière :**

2 - Les constructions de toute nature, installations, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, d'intérêt général, espaces publics extérieurs. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

## **ARTICLE 2AU 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile (bande roulante) n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la voie et de la zone d'activité et suivant les orientations d'aménagement et de programmation.

La largeur minimale des continuités douces dont le principe est précisé dans les orientations d'aménagement n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la continuité mono ou bi-directionnelle, piétonne ou/et cyclable.

### **2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de nouveaux accès automobile sur la Route Départementale 752 est interdite.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des autres voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès autorisés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

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

### **1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

### **2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)**

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti, ou si les conditions technico économiques ne le permettent pas être implantées en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

### **3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

#### **3.1 - Assainissement des eaux usées**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement, avec obligation de se raccorder dans un délai de 3 ans après sa réalisation.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas prévu conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

### **3.2 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Dans l'attente de la mise en place du réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

L'installation doit pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau d'assainissement collectif conformément au zonage d'assainissement collectif.

### **3.3 - Assainissement des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve d'un débit adapté à la capacité du réseau collecteur.

Les eaux de pluie collectée peuvent être utilisées pour les usages autorisés par le Code de l'environnement.

## **ARTICLE 2AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- Voie publique : L'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- Voie privée : La délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.
- Cours d'eau : La délimitation est définie par la limite de l'emprise du cours d'eau.

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

### **1 - Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et espaces publics**

Le long des routes départementales, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une **marge de recul minimum par rapport à l'alignement** qui est définie selon les modalités suivantes :

**RD 752 : 15 m**

**Autres RD : 10 m**

Le long des autres voies, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de **recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement**.

## **2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins et pistes cyclables existantes**

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 4 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

## **3 - Cours d'eau**

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date de prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (30 mai 2011) sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

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

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

**En cas d'implantation mitoyenne avec une zone Ua ou Ub**, le retrait minimal sera **au moins égal à la hauteur du bâtiment et supérieur à 5 m**.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

## **ARTICLE 2AU 12 AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation, les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Aucune norme chiffrée n'est prévue pour le stationnement des véhicules non motorisés.

## **ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 2AU 15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 2AU 16 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

### **Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications numériques**

La pose de fourreaux aptes à recevoir ce type de réseau doit être systématiquement prévue lors des travaux d'aménagement.

En outre, en secteur 2AUy, le raccordement des activités à un débit de l'ordre de 8 à 12Mégabits/seconde, et à terme au Très Haut Débit (80 à 100 Mégabits/seconde) doit être rendu possible.