

## **ZONE 2 AU**

*La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.*

*Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.*

*Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.*

*Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification ou d'une révision du P.L.U.*

*Les zones 2AU sont pré-affectées :*

- *Soit à l'habitat – commerce – activités compatibles à l'habitat (2AUE)*
- *soit aux activités économiques - artisanat – industrie – commerces (2AUA)*

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

**1.1- Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des Dispositions générales

**1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des Dispositions générales

**1.3-Dans les secteurs de protection de la qualité de l'eau :**

Au titre de la protection de la qualité de l'eau, toute construction est interdite dans une bande de **5 m** de part et d'autre des cours d'eau identifiés au plan.

**1.4- Sur l'ensemble de la zone :**

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU2.

#### **ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :**

**1.1- Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des Dispositions générales

**1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des Dispositions générales

**2.3- Sur l'ensemble de la zone :**

**2.3.1-** Sont admis dans la mesure où elles ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :

- Les installations justifiées pour le bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante ou son développement

**2.3.2.** La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

**2.3.3.** Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises dans la présente zone, aux ouvrages et voiries, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

**2.3.4.** Les constructions et installations directement liées à l'entretien, l'exploitation de la route ou la création de voie nouvelles.

**2.3.5.** Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements d'intérêt général réalisés conformément à un schéma directeur ou un schéma de secteur, si la commune est concernée.

**2.3.6.** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

**2.3.7.** - Les constructions, installations, aménagements et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable...)

**2.3.8-** les affouillements et les exhaussements de sols à condition qu'ils soient rendus nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements ou installations autorisés dans la zone ou des infrastructures routières.

**2.3.9 Conditions particulières à l'occupation de la zone 2AUA n°1 :**

2.3.9.1- Dans le cône visuel matérialisé par la zone non aédificandie, les constructions ne sont pas autorisées.

2.3.9.2- Dans la marge de recul de 100 m par rapport à l'axe de la RN 176, les constructions ne sont pas autorisées.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **3.1 – Accès**

**3.1.1.** Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.1.2.** Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

**3.1.3.** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.1.4.** Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation ou de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

#### **3.2 - Voirie**

**3.2.1.** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés 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.

**3.2.2.** Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

#### **4.1 - 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.

#### **4.2 - Assainissement :**

##### **4.2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée sur la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

**4.3-** Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions annexes du P.L.U.

#### **4.4 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution et ces dernières seront imposés notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors de divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

**ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

**6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront à **5 m au moins** de l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

**6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts...):**

Sans objet.

**6.3- Ruisseau :**

Les constructions autorisées à l'article 2AU-2 se feront à **5 m** au moins des berges du cours d'eau identifié au plan

**6.4- Règles alternatives**

**6.4.1.** Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement spécifique, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

**6.4.2.** Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privé privée par décrochement.

**6.5- Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

**6.6- Réseaux d'énergie électrique**

**6.6.1- Lignes existantes** - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension  $\geq 63KV$ ), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

**6.6.2. Lignes futures** - Sans objet.

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

**7.1- Par rapport aux limites latérales :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à **3 m**.

**7.2- Implantations différentes :**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

**ARTICLE 2AU 9- EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

**10.1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

**10.2 - Hauteur maximale :**

La hauteur de toutes constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

**11.1.** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

**11.2.** La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

**11.3.** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

**11.4.** D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple.

**11.5.** Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

**11.6.** Les couleurs apparentes devront favoriser une insertion ou une intégration optimale dans le site et le paysage.

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

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**12.2.** Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

**12.3.** Le stationnement de caravanes est interdit sur terrain nu

#### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES ET CLASSES**

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

##### **13.2 Conditions particulières pour la zone 2AUA n°1 :**

La marge de recul de **100 m** par rapport à l'axe de la **RN 176** devra être aménagée en espace vert paysager ou banquette enherbée et pourra autoriser l'implantation d'ouvrage de régulation des eaux pluviales et la création de chemin piétonnier.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de règle de densité.  
-----