



MAIRIE - 85220

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Caractère du secteur :

Le secteur **2AU** est destiné à l'urbanisation future à moyen long termes. Il recouvre des terrains à caractère naturel, actuellement peu ou non équipés et pour certains difficilement accessibles. L'insuffisance d'équipements, de liaisons confortables et directes avec le reste de l'agglomération et la réflexion, pour le moment insuffisamment aboutie pour prévoir la vocation précise de ces secteurs, ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Vocation du secteur :

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Dans le secteur 2AU, les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du P.L.U., procédures destinées à préciser la vocation de ces secteurs et les conditions de leur urbanisation.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité ainsi que l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur, et dans le respect des articles 2AU 3 à 2AU 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ;
- La construction d'une ou plusieurs annexes à l'habitation dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol par logement ; l'éloignement des annexes n'excédera jamais plus de 20 mètres par rapport à la construction principale ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à destination d'activités existantes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent du secteur ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre dans lequel ils s'insèrent.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Pour les constructions existantes, seules peuvent être autorisées les améliorations des accès existants. Toute création d'accès nouveau est interdite.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

Pour les extensions et améliorations de bâtiments existants :

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.

Dispositifs provisoires : si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

Dans tous les cas, les eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières, et cours d'eau, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.

La localisation du dispositif d'assainissement non collectif ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur.

En cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile****6.1.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Les garages édifiés en façade doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres en recul de l'alignement de façon à stationner un véhicule dans la bande de recul.

6.1.2 - Dispositions particulières

Cas de bâtiments existants édifiés avec un recul moindre : pour assurer une meilleure composition urbaine, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes (que le projet soit contigu ou non) peut être admise ou imposée pour des raisons d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité, ...).

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de trois mètres en retrait de celles-ci.

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 - Définition**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.2 - Règle générale

La hauteur des extensions des constructions existantes, autorisées à l'article 2AU 2.2, ne doit pas excéder la hauteur du bâti existant.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1 - Généralités**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal notamment dans l'emploi des matériaux, la réalisation des enduits, ...

Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. D'une emprise au sol maximale de 15 m², celui-ci sera traité extérieurement comme le bâtiment principal. Le recours au bois, ou tous matériaux d'aspect similaire, est également admis (de préférence bois clair ou en bois peint comme la construction principale). L'emploi de la tôle ou de tous matériaux d'aspect équivalent est interdit.

11.2 - Constructions anciennes

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

11.3 - Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti. Des matériaux et des techniques nouvelles sont autorisés ; ceux-ci ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

11.4 - Matériaux- enduits extérieurs

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit de teinte claire ou ocre claire.

La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes vives peuvent être interdites sur de grandes surfaces.

Les matériaux brillants ou de couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdits.

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux campings et aux commerces.

11.5 - Baies et ouvertures

Les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

11.6 - Toitures

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles de pays dites « tige de botte », ou en matériaux d'aspect équivalent. Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception (bâtiment en R+1 minimum, angle de rue). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation d'énergie (énergie renouvelable).

D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, tuiles, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...) ou en fonction de l'environnement immédiat existant (ardoise notamment). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Les extensions sous forme de véranda et les annexes peuvent présenter une pente différente de la partie principale de la construction ; elles doivent faire preuve d'un souci d'intégration au bâti notamment dans le cas de constructions anciennes.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

11.7 - Sous sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

11.8 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Le talutage est interdit.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.10 - Clôtures

11.10.1 - Dispositions générales

Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Les clôtures minérales doivent être enduites sur les deux faces.

Lorsqu'elles coïncident avec des limites séparatives, les clôtures minérales sont interdites en limite avec les zones A et N.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

11.10.2 - Mise en œuvre des clôtures

Clôtures en façade et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction :

Les clôtures seront réalisées, à l'exclusion de tout autre matériau :

- soit par un mur bahut, en maçonnerie enduite ou en plaques d'agglomérés enduites, n'excédant pas 0,60 mètre,
- soit par un mur bahut en pierres de pays apparentes, n'excédant pas 0,60 mètre,
- soit par une haie vive ; doublée ou non d'un grillage n'excédant pas 1 mètre.

Clôtures en limites séparatives au-delà du droit de la façade de construction :

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 m.

Le grillage doit être posé sur des piquets métalliques fins de couleur verte ; l'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section.

Le couronnement des murs doit être de forme simple et traité avec des éléments non débordants.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

12.2 - Pour l'habitat individuel :

Au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti, la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement et le cas échéant aux Orientations d'Aménagement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.