

**DISPOSITIFS APPLICABLES À
LA ZONE À URBANISER À URBANISER À
LONG TERME (2AU)**

En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	A l'exception des « show-room »
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

En secteur 2AU, l'ouverture de la zone à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'études de dépollution et à des travaux de dépollution si besoin.

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

- 1- Aucune construction n'est admise, à l'exception des équipements et aménagements publics.
- 2- En secteur 2AU, les extensions de bâtiments existant ne sont pas admises

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 1- Il n'y a pas de règle concernant ce paragraphe

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

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, 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.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Dispositions applicables aux bâtiments et équipements publics

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. Règles générales de plantation :

1. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1. Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2. Voirie :

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
2. Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
3. Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
5. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable :

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités :

1. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.
2. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public ni dans les fossés.

3.2.4. Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3.2.5. Autres réseaux

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé.
2. Tous les réseaux doivent être préférentiellement enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.