

ZONES A URBANISER – Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 2AU

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnée à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Sont admis sous conditions :

- ✓ la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général à l'exception des aérogénérateurs (seuls les aérogénérateurs d'autoconsommation sont admis).

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès aux constructions autorisées par l'article 2AU 2

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise minimale de 8 m.
- Dans le cas de voies où la circulation sera faible, des adaptations aux caractéristiques définies ci-dessus pourront être apportées.

Les voies publiques ou privées en impasse sont limitées à 60m avec placette de retournement.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4.3. Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire

en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

Les constructions nouvelles autorisées par l'article 2AU 2 ci-dessus doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Lorsque les constructions ne sont pas mitoyennes, la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

La hauteur totale des constructions autorisées par l'article 2AU 2 ci-dessus ne devra pas excéder 10 mètres, mesurés à partir du terrain naturel. Des adaptations de hauteur peuvent cependant être autorisées pour raisons techniques dûment justifiées.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECTS EXTERIEURS

11.1. Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées par l'article 2AU 2 ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

11.2. Volumes et façades

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Toitures et ouvertures

✓ Types et matériaux de couverture autorisés

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pentes, d'une inclinaison minimale de 30° sans débordement latéral. Le pignon sera si possible en saillie par rapport à la couverture.

Les toitures des constructions en R+1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.

Les matériaux autorisés pour la couverture sont :

- de type ardoise naturelle ou similaire,
- petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique. Les tuiles flammées sont interdites.
- Les matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

✓Types et matériaux d'ouverture autorisés

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les « chiens assis » ou lucarnes rampantes sont interdits, de même que les linteaux cintrés.

11.4. Revêtement des constructions

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Sont interdits côté rue :

- les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- les antennes paraboliques (si les conditions de réception le permettent).

Sont interdits :

- les enduits blancs,
- la mise en peinture ou en enduit des murs en pierres apparentes ainsi que des façades en pierre apparentes,
- les bardages en tôle ondulée,
- les imitations de matériaux naturels non peintes, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.

11.5 Garages et bâtiments annexes

Les garages en sous-sol ne pourront être autorisés que lorsque le terrain présente une déclivité qui n'engendre pas des mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel.

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui (à l'exception des toitures-terrasses autorisées) devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé par celle-ci.

Les toitures des garages et annexes accolées à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolées pourront présenter une pente plus réduite.

Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les garages et annexes accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Les abris de jardin ne peuvent être réalisés qu'à partir de la façade arrière de la construction principale. Il ne pourra être réalisé qu'un abri de jardin par unité foncière.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées de :

- soit un mur de maçonnerie pleine d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit),
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres. Les grilles au barreaudage vertical sont obligatoires et les grilles au motif compliqué sont interdites.

En limite séparative, les grillages seront autorisés.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.7. Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. Il en est de même pour les ouvrages publics et les constructions d'équipement d'intérêt général.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux, ou enterrées.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.