



CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone :

La zone **2AU** correspond à une zone d'urbanisation future à long terme insuffisamment desservie par les équipements publics. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation de réseaux.

L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elle est affectée d'un **indice f1** car elle est concernée par un aléa feux de forêt exceptionnel à très fort. La zone est concernée par un risque d'inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau. Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées à la planche 5c du plan de zonage. La zone est de plus concernée par le périmètre de protection de captage de la retenue de Bimont. Les prescriptions particulières du décret du 23 juillet 1977 afférant doivent être respectées

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1.1. L'aménagement et l'extension des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement et à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 80 m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante
- que la surface totale après extension n'excède 280 m² de surface de plancher par unité foncière ;
- de ne pas porter atteinte au caractère naturel ou paysager des lieux.

2.1.2. Les annexes, sous réserve d'être implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale à laquelle elles se rapportent et dans la limite de 100 m² d'emprise au sol totale, ainsi que les piscines sous réserve d'être implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

2.1.3. À condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité



technique de leur implantation :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, notamment les emplacements réservés des documents graphiques
- les affouillements et exhaussements des sols des lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

2.5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques et nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions, à l'exclusion des piscines, doivent être implantés avec un retrait minimum de 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Des dérogations peuvent toutefois être admises pour l'extension des constructions situées dans la marge de retrait, sous réserve que l'extension soit réalisée à l'alignement de la construction existante.

6.2. Les constructions annexes peuvent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

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

7.1. Les constructions, à l'exclusion des piscines, doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 5 mètres.

7.2. L'implantation des annexes est autorisée en limite séparative sous réserve que la hauteur à l'aplomb de la limite séparative n'excède pas 2.50 mètres.



7.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

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

Non règlement.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 280 m².
L'emprise au sol des annexes est limitée à 100 m².

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit (ou de l'acrotère) ou du faîtage.

10.2. La hauteur absolue de tout bâtiment ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage pour les constructions principales.
- 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,60 mètres au faîtage pour les annexes

10.3. Pour les terrains en pente : la hauteur frontale du bâtiment à compter du point le plus bas de l'emprise de la construction ne doit pas excéder 3 niveaux.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à riù des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (photovoltaïques ou thermique) devront être intégrés au volume de la toiture et ne pourront en aucun cas être positionnés en surimposition de celle-ci.

11.2. Façades

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. La couleur des façades devra respecter le nuancier disponible en mairie.

Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc., seront traités avec le



même soin que la construction principale à laquelle ils se rapportent.

11.3. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres.

En tout état de cause, les clôtures devront permettre d'assurer la transparence hydraulique.

En limite séparative, elles pourront être constituées d'un grillage de forme simple doublé d'une haie vive.

Le long des berges des rivières et canaux les clôtures en maçonnerie sont interdites.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits sur l'intégralité de leur surface, d'une couleur harmonieuse avec celle des façades des constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

11.4. Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront réalisés en pierre, intégrés au mieux dans le paysage naturel environnant.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur notamment par la mise en place d'un périmètre de protection du système racinaire (d'1,5m minimum à partir du tronc) où toute modification du terrain naturel ou affouillement sera évitée.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.