

## **Zone 2 AU**

### CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone est destinée à recevoir à terme des constructions à usage, d'habitation, de loisirs, économique. L'urbanisation correspondante ne deviendra effective qu'après équipement des zones concernées. L'objectif est de réserver un potentiel de terrains à proximité d'équipements ou de pôles économiques existants, pour permettre le développement à venir de la commune.*

*Elle comporte les secteurs :*

**2AUa**, réservé à l'accueil de foyer logement ou résidence troisième âge (en raison de la proximité de cette zone avec les services du centre ancien).

**2AUc**, habitat résidentiel aéré. Cette urbanisation doit obligatoirement se réaliser sous forme de projet d'ensemble.

**2AUf**, zone à vocation d'accueil et d'activité touristiques.

**2AUg**, zone à vocation d'habitat résidentiel sous forme de projet d'ensemble

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

#### **ARTICLE 1 : 2AU - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

##### **Dans le secteur 2AUa sont interdits :**

- Toutes les constructions sauf celles réservées à l'accueil de foyer logement ou résidence troisième âge (en raison de la proximité de cette zone avec les services du centre ancien).

##### **Dans le secteur 2AUc sont interdits :**

- Les constructions à usage :
  - ◆ hôtelier,
  - ◆ d'habitation autres que celles visées à l'article 2,
  - ◆ artisanat autres que celles visées à l'article 2,
  - ◆ agricoles autres que celles visées à l'article 2,
  - ◆ industriel.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration autres que celles visées à l'article 2.
- L'ouverture de carrières.
- Le stationnement des caravanes hors terrains
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir.
- Les dépôts de véhicules
- L'affouillement et l'exhaussement des sols

##### **Dans le secteur 2AUf sont interdits :**

toutes les occupations et utilisation du sol non expressément mentionnées à l'article 2.

##### **Dans le secteur 2AUg sont interdits :**

toutes les occupations et utilisation du sol non expressément mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE 2 : 2AU - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisation du sol, si elles respectent les conditions ci-après :

**Dans les secteurs 2AUc :**

- Les constructions à usage :
  - ◆ d'équipement collectif.
  - ◆ agricole à l'exception des bâtiments d'élevage,
  - ◆ d'artisanat compatible avec la vie de la zone.
- Les projets d'ensemble
- Les installations classées liées à la vie de la zone.

**Dans le secteur 2AUf ne sont admis que :**

- Les constructions à usage :
  - ◆ hôtelier,
  - ◆ équipement public,
  - ◆ d'artisanat et de commerce liées à la promotion du terroir (caveaux de dégustation, vente de produits régionaux...).
- Les installations classées liées à la vie de la zone.

**Dans le secteur 2AUg ne sont admis que :**

- Les projets d'ensemble

**SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE 3 : 2AU - ACCES ET VOIRIE****1 Accès :**

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire des règles minimales de desserte, notamment pour la Sécurité, la Défense contre l'incendie et la Protection Civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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.

Hors agglomération les accès nouveaux sur la R.D.118 sont interdits.

**2 Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, ainsi que des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

##### 1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

##### 2 Assainissement :

*Rappel : les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.*

##### **Eaux usées**

##### **Dans les secteurs, 2AUc, 2AUg**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non-domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

##### **Dans les secteurs 2AUf :**

Toute construction, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public et seulement jusqu'à ce qu'il soit réalisé, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de prétraitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage). Tous les projets devront être compatibles avec le schéma directeur d'assainissement.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales.

En l'absence de réseau collecteur des eaux pluviales, 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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est strictement interdit.

##### 3 Réseaux divers :

##### **Electricité**

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent.

##### **Téléphone**

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent.

**ARTICLE 5 : 2AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS****Dans le secteur, 2AUat, 2AUc, 2AUg :**

Toute construction, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, comme prévue par le schéma directeur d'assainissement.

**Dans le secteur 2AUc :**

Les terrains devront présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement autonomes qui devront être conformes à ceux prévus au schéma communal d'assainissement.

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

Les piscines ne sont pas réglementées.

Pour les secteurs 2AUat, 2AUf et 2AUg, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Pour le secteur 2AUc, les constructions seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Concernant les voies privées, les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes indépendantes de l'habitation (garages, abris, locaux techniques...) peuvent être édifiées en limite à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur.

Toutefois, pour tous les secteurs en zone 2AU, en bordure de la R.D. n°118 et hors des limites de l'agglomération, les constructions seront implantées à une distance de l'axe au moins égale à :

- à 25 m pour les bâtiments autres que l'habitation,
- à 35 m pour les bâtiments d'habitation.

En bordure des R.D. 620, 201 et 38 hors des limites d'agglomération, les constructions seront implantées à une distance de l'axe au moins égale à 15 mètres.

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

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres. Toutefois l'implantation sur une ou deux limites séparatives est autorisée.

Les constructions annexes indépendantes de l'habitation (garages, abris, locaux techniques...) peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur.

Les piscines ne sont pas réglementées.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes telles que les abris de jardins, piscines, locaux technique, garages...)

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres.

**ARTICLE 11 : 2AU - ASPECT EXTERIEUR****1 Principes généraux**

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant cet article ne doit pas avoir pour effet d'interdire les constructions résultant d'une recherche architecturale contemporaine respectant l'harmonie du village.

**2 Toitures et couvertures :**

Dans les secteurs :

- **2AUa, 2AUat, 2AUc**, les toitures-terrasses sont autorisées.

- **2AUa, 2AUat, 2AUc**, la pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%. Le matériau de couverture préconisé pour les constructions traditionnelles sera la tuile canal de teinte claire ou similaire. Cependant, les tuiles canal pourront être remplacées en tout ou partie par la pose de panneaux solaires.

- **2AUg et 2AUF** ne sont pas réglementés.

**3 Enduits :**

Les murs périphériques en agglomérés ciment seront revêtus d'un enduit.

**4 Les Clôtures**

Les clôtures sur voies publiques devront être réalisées soit :

- ♦ un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 1,00 m surmonté d'un élément ajouré (bois ou grillage).

La hauteur totale n'excédera pas 2,00 m.

- ♦ un mur plein revêtu d'un enduit n'excédant pas une hauteur de 1,80m sur rue.

**5 Climatiseurs :**

Les climatiseurs doivent être :

- protégés par une grille de même couleur que la façade,
- et être conformes à l'évolution des normes NF.

**6 Energie renouvelable :**

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

**ARTICLE 12 : 2AU - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1 Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain même.

Une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la parcelle.

### 2 Dans le cas des projets d'ensemble :

Une place de stationnement par logement doit être aménagée sur le lot.

Une place de stationnement public doit être réalisée pour trois lots.

### 3 Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, les établissements industriels et les commerces courants :

Une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

## **ARTICLE 13 : 2AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement seront plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

## **SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 : 2AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone **2AU** est fixé comme suit :

- Secteur **2AUc** : 0,10

- Secteur **2AUf et 2AUg** : non réglementé.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.