

## Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### **Article 2AU -1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

### **Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admis sous conditions :

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.

Les ouvrages techniques, installations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).

Les annexes sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Les piscines sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent.

### **Article 2AU 3 - Accès et voirie**

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

## Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus

#### Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

### 4- logettes

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

## Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

## Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

La bande de 5 m entre la voie et la construction ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traité dans un espace paysagé.

### Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone Ui.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.
- En limite de zone Ui, un retrait minimal de 5 m est imposé.

### Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### Article 2AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### Article 2AU 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### Article 2AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article 2AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

- **Pour les logements neufs** il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
- **En cas de création d'un logement isolé** il est exigé 2 places par logement.
- **En cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination** il est exigé 2 places par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Concernant les constructions à usage d'activités, il est exigé :

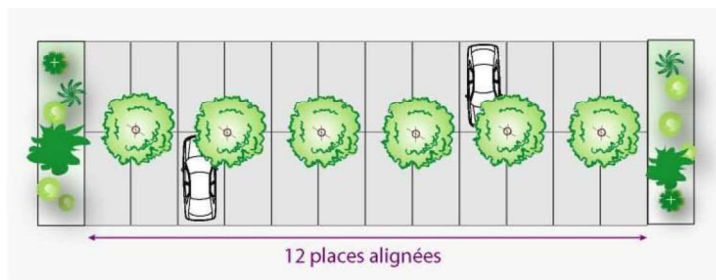
- 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial, à partir de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher commercial ou ensemble commercial.
- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau,
- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'artisanat
- 1 place par unité d'hébergement hôtelier,

De plus pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires avec un minimum de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés à ce stationnement, ces stationnements devront être intégrés dans le volume de la construction sauf contrainte technique.

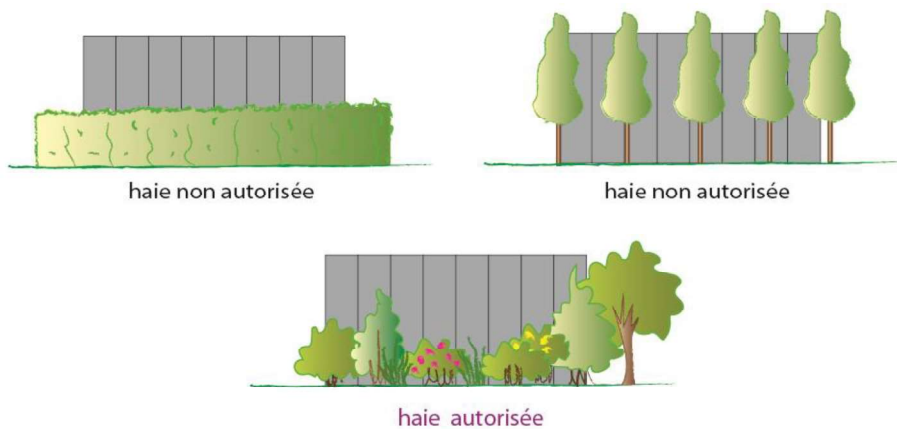
Dans les ensembles d'habitation (à partir de 3 logements ou de 3 lots) il est exigé 1 place banalisée ou visiteurs pour 4 logements.

### Article 2AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.



2) Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



3) Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles ou agricoles ou résidentielles seront obligatoirement plantées de haies vives d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

4) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

5) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

6) La densité d'espaces verts sera localisée en bordure de voie dans un espace paysager

**Article 2AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

**Article 2AU 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;**

Non réglementé

**Article 2AU 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé