

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère et vocation de la zone :

Cette zone couvre des terrains destinés à permettre, à court ou moyen terme, l'implantation d'activités artisanales, commerciales, de service, tertiaires et établissements de santé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2, et les constructions à usage de productions agricoles ;

1.2 - Les activités, installations ou établissements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de provoquer des désagréments olfactifs, acoustiques, ou encore visuels trop importants pour le voisinage, de porter atteinte au milieu naturel, de perturber la circulation ;

1.3 - Les terrains de campings et de caravaning,

1.4 - L'ouverture de carrière,

1.5 - Les affouillements et exhaussement de sols non liés à des impératifs techniques ;

1.6 - Les dépôts d'objets encombrants et de déchets.

1.7 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement : En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

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

2.1 - Les activités artisanales, de services, tertiaires et commerciales.

2.2 - Les établissements de santé.

2.3 - Le logement de personnes dont la présence est nécessaire à proximité des activités admises.

2.4 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement », seuls sont autorisés :

En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont autorisés :

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :

- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

3.2 - Cet accès devra se faire : soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé, d'une largeur suffisante pour permettre les conditions de desserte appropriées.

3.3 - Un seul accès pour l'ensemble de chaque zone, implantée de part et d'autre de l'axe routier, est autorisé sur la RD 925.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Eaux usées domestiques

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

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence provisoire du réseau collectif d'assainissement, les eaux usées sont dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement répondant à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs autonomes de traitement répondant à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront être, en tout état de cause, conçus pour être raccordés ultérieurement au réseau public.

4.2.2 - Eaux usées industrielles

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les installations industrielles doivent rejeter dans le réseau public uniquement des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

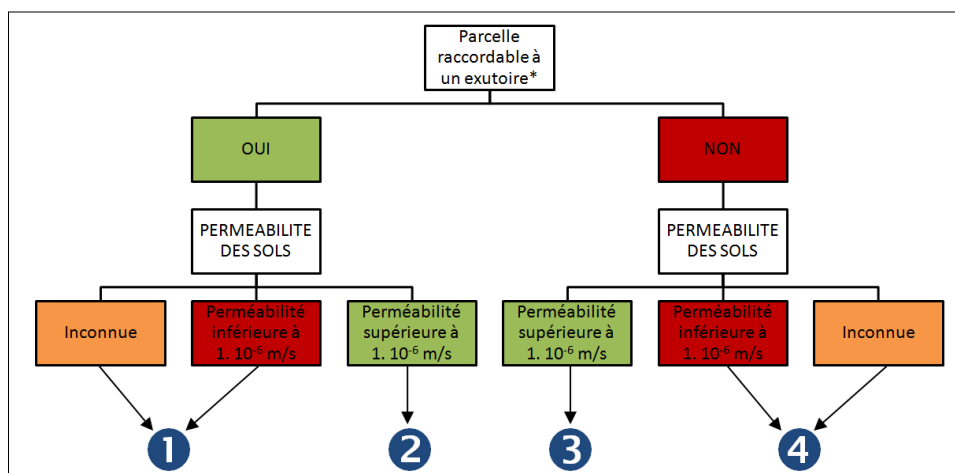
4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.5 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.6 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «*Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation* » établie en Mars 2012.

Emprise de projet importante : Un projet est considéré comme important si celui-ci est supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m².



* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

❶ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

② - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.

- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

③ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
- sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

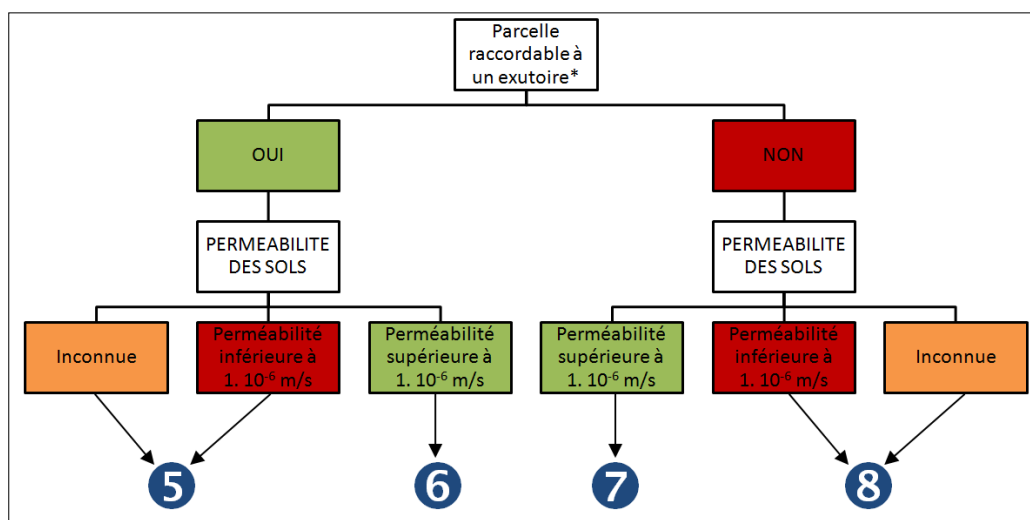
Le cas numéro ④ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

④ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.

- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».
- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ①.

Emprise de projet peu importante

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m².



* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

5 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées).

- La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.

- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

6 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.

- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.

- Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.

- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées) en moins de 48h.

- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ⑧ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

⑧ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.

- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».

- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ⑤.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

5.2 - Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

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

6.1 - En respect de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, les constructions devront être implantées à 75 m de l'axe de la RD 925.

6.2 - A l'intérieur de la zone 2AU, en bordure des voiries créées, les constructions devront s'implanter avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 m.

7.2 - Les constructions en limite de la zone d'habitat devront s'implanter à 10 m minimum de celle-ci.

7.3 - Toutefois à l'intérieur de la zone, les constructions pourront être implantées en limite.

7.4 - L'implantation des constructions doit permettre le passage des véhicules de sécurité à la périphérie de la parcelle.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale à l'égout des toitures est limitée à 15 mètres, des adaptations étant possibles sur justifications techniques pour prendre en considération la nature de l'activité ainsi que l'affectation des bâtiments.

10.2 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant elle de l'existant.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Le revêtement des façades devra être d'une tonalité neutre ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

11.3 - Toutes les façades, y compris les murs aveugles, seront traitées avec les mêmes matériaux et le même aspect architectural que les façades dites principales.

11.4 - Les constructions doivent être adaptées à la topographie.

11.5 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les parpaings, les carreaux de plâtre et les briques, doivent l'être sur leur face extérieure.

11.6 - La tonalité de la couverture sera bleu ardoise ou brun foncé.

11.7 - Les matériaux non protégés contre la corrosion ou de caractère provisoire seront interdits.

11.8 - Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière du bâtiment principal ou dissimulé par un écran végétal.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur destination doit être assuré en dehors des voies publiques. Cependant, en cas d'impossibilités technique, urbanistique ou architecturale qui ne sont pas imputables au constructeur, il s'agira de recourir à des solutions de remplacement prévues par l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

12.2 - Il est exigé :

12.2.1 - Pour les établissements artisanaux

Une place de stationnement pour les voitures à raison de 25 m² de la surface hors œuvre de construction. Ce nombre peut être moindre (sans être néanmoins inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors œuvre brute) si la densité d'occupation des locaux industriels à construire se situe en dessous d'un emploi par 25 m².

A ces places de stationnement pour les voitures personnelles s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

12.2.2 - Pour les constructions à usage de bureaux (bâtiments publics compris)

Au moins 60 % de la surface de plancher hors œuvre construite nette doivent être affectés au stationnement.

12.2.3 - Pour les établissements commerciaux

Au moins 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement, à partir de 100 m² de surface de vente, doivent être affectés au stationnement.

12.2.4 - Autres

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle qui se rapproche le plus de leurs besoins en matière de stationnement.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Il est recommandé d'utiliser les essences locales pour toute plantation et d'éviter les alignements de conifères. Les thuyas sont interdits.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

13.3 - Il doit être planté au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 100 m² de surface non destinés à la construction.

13.4 - Les parcs de stationnement doivent être également plantés. S'ils atteignent une superficie supérieure à 1 000 m² ; ils doivent comporter des écrans boisés. Lorsque la surface dépasse 2 000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel.

- 13.5 - Des rideaux d'arbres pourront être exigés pour marquer certains dépôts ou installations.
- 13.5.1 - Les clôtures doivent être végétales et la parcelle devra être traitée en espace vert.
 - 13.5.2 - Les haies et plantations d'alignement à réaliser devront être constituées d'espèces d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.