

Chapitre 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation : La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à long terme. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté, la révision ou la modification du PLU. Cette zone est ainsi inconstructible dans l'immédiat. La zone 2AU dispose d'une vocation mixte habitat, services et activités compatibles avec la vocation de quartier d'habitation. Elle comprend également un **secteur 2AUe** au niveau du Parc d'Activités de la Braudière, pour lequel la vocation de la zone correspond à la zone 1AUe, à savoir activités économiques mixtes (industrielles, artisanales, services...) et un **secteur 2AUp** au niveau du secteur de la Châtaigneraie. Ce secteur 2AUp de la Châtaigneraie a été défini dans l'attente d'un projet qui permette la restauration totale ou partielle du château répertorié dans l'inventaire patrimonial de la commune, permettant l'accueil d'activités tertiaires, de services, de loisirs... Les opérations d'aménagement à vocation d'habitat y sont interdites, excepté les opérations de restauration du bâti existant (château et annexes).

ARTICLE 2AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux non mentionnés à l'article 2AU2.

Article 2AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. **En secteur 2AUp uniquement**, l'extension mesurée et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 21/02/2014).
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 2AU 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- o permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- o être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- o donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte...)
- o répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- o disposer d'une largeur minimale de 5 mètres

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour pourra être imposée.

A l'occasion de tout projet de construction en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords devront être remis en état par les pétitionnaires à la fin des travaux.

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur des accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

La création d'accès privé direct est interdite sur la RD 149 de la limite communale Ouest jusqu'au village de Tournebride. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux, pourra être interdit.

Au Sud de la RN 249, toute création d'accès direct sur la RD 105 est interdite.

ARTICLE 2AU 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif sont réalisés :

- Toute construction nouvelle doit s'y raccorder
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les eaux pluviales récupérables pourront être collectées sur la parcelle et stockées dans un récupérateur d'eau enterré. En complément, le trop plein de ces dispositifs pourra être déversé dans les noues et les réseaux prévus à cet effet.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Toute opération entraînant la construction de plus de 40 nouveaux logements devra impérativement prévoir la mise en place de conteneurs enterrés sur l'emprise du projet.

ARTICLE 2AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

- **Le long des routes départementales :**

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

- **Le long des autres voies et au sein d'agglomération ou espaces urbanisés le long des routes départementales :**

Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées
- Soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

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

Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantés en ordre continu ou en retrait des limites séparatives sur un ou les deux côtés.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 2AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

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

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.1.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.1.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 2AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

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

Non réglementé

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

Non réglementé