

CHAPITRE II AU - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

CARACTERE DE LA ZONE II AU

La zone II AU est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différée. Cette ouverture interviendra, en principe à court ou moyen terme, par la modification ou la révision du plan Local d'Urbanisme.

Il est distingué deux secteurs :

II AUy destiné aux activités industrielles, commerciales ou artisanales

II AUa réservé aux activités de services et de loisirs.

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

ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

A l'exclusion des aménagements et des extensions des unités d'habitation existantes, des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et les occupations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les habitations des exploitants, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

1) Peuvent être autorisés s'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et sa cohérence d'ensemble, et si le niveau des équipements, en fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, le permet :

- les occupations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les habitations des exploitants,
- l'aménagement, la restauration et l'extension nécessaires des constructions existantes,
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures.

2) Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

3) L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

- SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3-1 LES ACCES

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 LES VOIRIES

Les voiries urbaines et les voies privées assurant la desserte principale d'une opération doivent avoir une emprise minimale de 12 mètres de largeur, dont une chaussée de 5,50 mètres d'emprise minimale (double sens de circulation).

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité. Si elles ne sont pas destinées à être raccordées à une voie future, elles ne pourront pas excéder 100 mètres de longueur, dispositif de retournement compris. Les dispositifs de retournement doivent garantir un rayon de giration de 12 mètres minimum.

Ces caractéristiques pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements ou pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

ARTICLE II AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

4-2 ASSAINISSEMENT

EAUX USEES DOMESTIQUES

Les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension d'une construction existante, un système unitaire existant pourra être maintenu en cas d'impossibilité technique majeure à réaliser un système séparatif.

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du code de la Santé Publique, toutes les constructions qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques, et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau.

EAUX INDUSTRIELLES

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles (cf. L 1331-10 du CSP).

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, ou de démolition/construction, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

4-3 RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer dans le bâti.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86.

ARTICLE II AU 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES -

Néant.

ARTICLE II AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE -

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

6-1 REGLE GENERALE

Exception faite des ouvrages en saillie définis à l'article II AU 11 :

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. En l'absence de ces indications, la marge de reculement est de 5 m au moins à partir de l'alignement.

6-2 AUTRES IMPLANTATIONS

D'autres implantations que celles définies à l'article II AU 6-1 pourront être imposées :

- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité

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

7-1 REGLE GENERALE

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des limites.

7-2 AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient ainsi que pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, à conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés, existants ou projetés, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité.

ARTICLE II AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE, OU PLUSIEURS UNITES FONCIERES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol (définition du terrain naturel) ou par le niveau du trottoir fini ;
- à un point haut, défini comme le point d'intersection entre le plan inférieur de la couverture et le mur extérieur de la construction, ou par le sommet de l'acrotère.

Dans le cas de limite séparative, cette hauteur est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement
- à un point haut défini par l'égout du toit ou par le sommet de l'acrotère.

10-1 REGLE GENERALE

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1), soit une hauteur maximale de 6,50 mètres. Par ailleurs, le faitage de toutes nouvelles constructions ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par les conditions techniques de l'exploitation.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

10-2 HAUTEURS DIFFERENTES AUTORISÉES

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

Pour les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme, si elles sont justifiées par des considérations techniques et pour les ouvrages destinés à assurer l'organisation de la sécurité et des secours des personnes et des biens,

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU et d'une hauteur supérieure aux hauteurs définies au présent article, il est possible de :

- prolonger le rampant ou la toiture terrasse jusqu'à l'alignement défini par la façade principale existante ;
- de ramener les façades au nu de la façade principale existante ;
- de réaliser un volume clos ou non dans les limites du volume défini aux deux alinéas précédents ;
- de nouveaux débords de toiture peuvent être réalisés.

Pour les équipements collectifs de superstructure et infrastructure,

10-3 MURS DE SOUTÈNEMENT

La hauteur des murs de soutènement ne pourra excéder 2 mètres, hauteur mesurée du pied au sommet du mur.

ARTICLE II AU 11 - PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

COULEURS ET MATERIAUX

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

CONSTRUCTIONS NEUVES : MURS EXTÉRIEURS/FAÇADES/CLÔTURES :

Sont autorisées :

- les maçonneries en pierre de taille, en pierres de blocage et le pan de bois ou acier ;
- les constructions en structures et pans métalliques persiennés ou non
- les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés, les bardages, clins de bois, murs en bois ou en acier, persiennés ou non
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu –ou juste recouvert d'une peinture- en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées ,...).

CONSTRUCTIONS NEUVES : TOITURES

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage ou tout autre type de protection destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

FACADES ET MURS EXTERIEURS

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences et être conforme au règlement communal de publicité;

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

TOITURES ET COUVERTURES

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente ne doit pas excéder 40 % .

Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Les toitures pouvant inclure des pentes différentes sont admises si elles permettent de maintenir, restituer, ou compléter les ensembles urbains et architecturaux remarquables ou dans le cadre d'une mise en œuvre de technologies particulières.

Sont autorisées :

- Les ouvertures en toitures dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Leur longueur totale ne doit pas dépasser 30 % de la longueur du plan de toiture concernée.

- Les lucarnes de toit si elles conservent les proportions et la morphologie des lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture).

- Les terrasses de toit sous réserve qu'elles soient en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au pan vertical de la façade.

OUVRAGES EN SAILLIE

Dans l'oblique du gabarit de toiture en dépassement de la limite des gabarits définis à l'article 10 sont admis :

- les bandeaux et corniches dans la limite de 0,20 m,

- les lucarnes, telles qu'elles sont autorisées ci-dessus,

- les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée dans la limite d'un mètre sauf contrainte de sécurité particulière.

CLOTURES

- TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur des clôtures avoisinantes, même si la couleur de la construction qu'elle délimite se distingue de la tonalité générale.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

Les clôtures haies d'une longueur supérieure à 15 mètres devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

Les clôtures composées de grillages non plantés d'une haie ou de plaques en béton sont interdites.

En bordure de cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous (canisses), brande, panneaux profilés ou tressés, sont à proscrire.

- HAUTEURS

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies ou sur les limites séparatives ne devra pas excéder 1,50 m. En cas de clôture composée, la hauteur du mur de soubassement sera comprise entre 1 mètre et 1,20 m.

Dans le cadre de la préservation du petit patrimoine, des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas de rénovation de clôtures présentant un intérêt architectural ou paysager.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositifs pare-ballon) ou pour respecter des règles de sécurité particulières (carrefours, intersections...).

DEBLAIS ET REMBLAIS

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse coté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande de permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

ARTICLE II AU 12 - STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE II AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

- SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE II AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé pour les constructions autorisées dans cette zone.

Cependant l'extension des constructions visées à l'article IIAU 2 ne peut excéder 10 % de la superficie de plancher hors œuvre comprise dans le volume existant, éventuellement après aménagement. L'application de cette règle ne peut avoir pour effet de réduire à moins de 40 m² de superficie de plancher hors œuvre nette cette extension.