

Qualification de la zone 2 AU :

La zone 2 AU est une zone d'urbanisation future à caractère mixte destinée à recevoir à terme des bâtiments à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services.

Dans le cadre du P.L.U., tel qu'issu de la révision du POS, l'urbanisation de la zone est différée, elle sera ouverte en tout ou partie à l'occasion de modifications ou révisions du P.L.U.

ARTICLE 2 AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute utilisation du sol est interdite l'exception de la réalisation d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.

ARTICLE 2 AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés immédiatement les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics.

ARTICLE 2 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement;
- Force portante pour un véhicule de 130kilo Newtons (kN) (dont 40kN sur l'essieu avant et 90kN sur l'essieu arrière, ceux -ci étant distants de 4,50 mètres);
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 %,
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo Newtons sur une surface circulaire de

0,20 mètres de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction du permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

ARTICLE 2 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable.

Il est interdit de construire tout ouvrage sur une bande de 2 m de part et d'autre du réseau syndical d'adduction d'eau potable.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

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

4. Réseaux divers et électricité

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

5. Défense contre l'incendie

✓ **zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,...**

« La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches au poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements

recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

✓ **zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ..**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;

Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,

Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus,

ARTICLE 2 AU 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

NEANT

ARTICLE 2 AU 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Toutefois, hors agglomération, pour les limites confrontant les RD 219, les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15,00 mètres.

ARTICLE 2 AU 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres (L=H/2).

ARTICLE 2 AU 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

NEANT

ARTICLE 2 AU 9 **Emprise au sol des constructions**

NEANT

ARTICLE 2 AU 10 **Hauteur maximale des constructions**

NEANT

ARTICLE 2 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

NEANT

ARTICLE 2 AU 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

NEANT

ARTICLE 2 AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005 (cf. annexe 1 du rapport de présentation)

ARTICLE 2 AU 14 Coefficient d'occupation des sols

Le COS applicable à l'ensemble de la zone 2 AU **est fixé à 0**.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.