

# CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUE

Le secteur 2AUE correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble, à dominante d'habitat.

L'absence de liaisons confortables et directes avec le reste des espaces urbanisés et la capacité des réseaux ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

## SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

### 2AUE - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

#### **2AUE – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

#### **2AUE – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur.

### 2AUE - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **2AUE – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admis, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- « Equipements d'intérêt collectif et services publics » \* à condition :
  - o Que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
  - o D'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

#### **2AUE – 2.2 Types d'activités**

Non règlementé.

<b>SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>
--

**2AUE – ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

**2AUE – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé.

**3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**2AUE – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété****3.2.1. Voies et emprises publiques****Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :**

Le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment\* doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments\* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\* des voies\* sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon,
- Soit en fonction de l'implantation dominante\* des bâtiments existants\* du même côté de la voie\*. Dans ce cas, le bâtiment\* nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci.
- Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement\*.

**Implantation le long des autres emprises publiques**

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas réglementée.

Les constructions\* doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

**3.2.2. Limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit sur l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de l'autre limite séparative.
- Soit en retrait au moins égal à 3 mètres.

En outre, les annexes pourront s'implanter à 1 mètre des limites séparatives.

**3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### 3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (**implantation par rapport aux voies et emprises publiques**) et au 3.2.2 (**implantation par rapport aux limites séparatives**) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics\* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (voir Dispositions Générales) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

## **2AUE - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **2AUE – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

Non réglementé.

### **2AUE– 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

En cas de nouvelle construction, les toitures devront être en capacité de supporter des dispositifs visant à la production d'énergie renouvelables.

## **2AUE- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **2AUE – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le zonage des eaux pluviales devra être respecté.

### **2AUE – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Non réglementé.

### **2AUE– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Non réglementé.

## **2AUE - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### **2AUE – ARTICLE 7    CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

#### **2AUE – 7.1    Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

#### **2AUE – 7.2    Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

### **2AUE – ARTICLE 8    CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **2AUE – 8.1    Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement et du schéma directeur des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales et des eaux usées), et en accord avec l'autorité compétente concernée.

Les constructions existantes doivent respecter le zonage d'assainissement.

#### **2AUE – 8.2    Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Non réglementé.

#### **2AUE – 8.3    Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.