

**ZONE AU2**  
**ZONE D'URBANISATION FUTURE POUR L'HABITAT**  
**OUVERTURE ULTERIEURE**

---

Elle correspond aux secteurs réservés pour l'urbanisation future.

**La zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par modification du PLU.**

La zone pourra être débloquée progressivement, par parties, pour l'urbanisation, suivant :

- l'évolution des capacités des équipements de la commune
- la capacité d'intégration des nouveaux arrivants dans la population
- l'évolution des besoins en terme de renouvellement démographique

L'ouverture progressive des zones AU2 à l'urbanisation doit permettre un contrôle par la commune de son rythme de développement au regard de la capacité de ses équipements et infrastructures.

La zone sera aménagée suivant des opérations d'ensemble d'au moins 5 logements permettant la prise en charge d'équipements collectifs et garantissant une organisation urbaine cohérente.

Tout aménagement dans la zone devra respecter les schémas illustrés dans le document « Orientations d'aménagement » du PLU, et notamment le tracé des voies à réaliser.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

La zone comprend également :

- Des chemins de randonnée à protéger,

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AU2 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU2 - 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**L'autorisation de nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes est subordonnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme.**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui sont nécessaires aux travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- Les extensions et transformations des bâtiments existants aux fins d'occupations autorisées dans la zone, sous réserve de ne pas compromettre les schémas d'aménagement exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU.
- la construction d'annexes dissociées des habitations existantes dans la zone, sous réserve de ne pas compromettre les schémas d'aménagement exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU.

Il est rappelé que :

- En application de l'art. R421-12d du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU2- 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **AU2- 3 - 1 : Accès**

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### AU2- 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE AU2 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX**

#### AU2 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### AU2 4 - 2 : Assainissement

##### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans la parcelle et si les conditions ne le permettent pas, l'écoulement se fera dans le réseau collecteur présent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

#### AU2 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

Les réseaux devront être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

### **ARTICLE AU2 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :

- 35 m pour la RD 323, classée à grande circulation, en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions,
- 15 m pour les autres routes départementales.

Pour les autres voies :

Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions principales devra respecter cet alignement existant qui prévaut.

En l'absence d'alignement dominant, toute construction principale doit être implantée soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation, soit en retrait de 7 m maximum par rapport à cet alignement.

Si la construction est entre deux voies ou à l'angle de deux voies, elle peut être implantée à plus de 7 mètres de l'alignement sur la voie non principale.

Toutefois, une implantation autre peut être autorisée :

- pour les opérations groupées (groupe d'habitations,...) lorsque le parti architectural le justifie (continuité du bâti existant, harmonie des volumes,...),
- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, parcelle enclavée,...) ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour les annexes aux habitations inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être implantées à 7 mètres minimum de l'alignement de la voie.
- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

## **ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### AU2 7 - 1

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë aux limites séparatives aboutissant à la voie.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.

### AU2 7 - 2

Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite sur la voie toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 3 mètres.

Une implantation autre peut être autorisée :

- pour les constructions s'adossant à une construction existante sans excéder la hauteur de cette construction.
- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.
- pour les bâtiments annexes dissociés de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit et d'emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Habitations

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2 étages sur rez-de-chaussée plus un comble, soit 9 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Annexes à l'habitation dissociées

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Autres constructions

La hauteur des autres constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées ou de plaques fibro non peintes est interdit.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs,...), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises à condition que la construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles AU2 11-1 à AU2 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des surfaces limitées, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ...).

### **AU2 11-1 : Habitations et annexes accolées**

- **Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte mate en harmonie avec l'environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

- **Toitures**

Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) de taille 450 x 300 mm maximum ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite foncée type 18/m<sup>2</sup> minimum, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.

### **AU2 11-2 : Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

Les façades et toitures des bâtiments d'activité doivent être de teinte foncée.

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

### **AU2 11-3 : Clôtures**

Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur en bordure du domaine public, sauf en ce qui concerne les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles sont constituées :

- soit d'un muret en pierres jointoyées, surmonté ou non d'une grille ou grillage de teinte sombre ou de lisses en bois ou en PVC,
- soit d'un muret en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la construction principale, surmonté ou non d'un grillage ou d'éléments de ferronnerie de teinte sombre, ou de lisses en bois ou en PVC,
- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage de teinte sombre éventuellement doublé d'une haie.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les clôtures éviteront de recourir aux matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois).

Il est interdit d'employer des matières plastiques en clôture bordant le domaine public, et notamment les bâches ou canisses plastiques. Cependant le PVC est autorisé lorsqu'il n'est pas blanc.

#### **ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

#### **ARTICLE AU2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, entretien des berges,...)

- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ETABLISSEMENTS CLASSES**

1. Dispositions du code de l'environnement.
2. NOMENCLATURE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : décret du 20 mai 1953 modifié.

**STATIONNEMENT DES CARAVANES**

- Décret n° 84-227 du 29 mars 1984
- Articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**PERMIS D'AMENAGER**

- Articles R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**DECLARATIONS PREALABLES PORTANT SUR UN PROJET D'AMENAGEMENT**

- Articles R441-9 et R.441-10 du Code de l'Urbanisme.

**ESPACES BOISES**

- Articles L.130-1 à L.130-3 du Code de l'Urbanisme reproduits pour partie ci-après :  
L.130-1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.  
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I, livre III du code forestier.

"... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée au titre d'une déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, dans les conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

*"a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables."*

Concernant les défrichements, consulter le code forestier et notamment son titre III.

**PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

- Le code du patrimoine.

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

- Article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

**DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**

- Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 (article 13).
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 (article 9).
- Article L. 111.5-2 du Code de l'Urbanisme.