

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Rappel :

Contrairement à la zone 1 AU, les réseaux (voies, eau, électricité et assainissement) existant à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas la capacité suffisante.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU n'est possible qu'à la seule initiative de la collectivité publique.

La zone 2 AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

A Dommartin, elle concerne des secteurs à vocation différente :

* un secteur 2 AU b proche de quartiers créés sous forme d'habitat pavillonnaire. La forme urbaine des futurs quartiers créés sera celle que l'on trouve aujourd'hui dans les secteurs périphériques des noyaux urbains denses, c'est à dire dans la zone UB.

Sa vocation sera d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

* un secteur 2 AU x destiné principalement à des activités artisanales, de bureaux et de services.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

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

Sont admis :

- * Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- * Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - ◊ l'aménagement des constructions existantes dans le respect des volumes initiaux, et pour la zone 2 AU b dans le respect des aspects architecturaux
 - ◊ l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite maximale de 100 m² de SHON en plus de la SHON existante avant extension

- ◊ les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante, et à condition de ne pas en être éloignées.
- ◊ la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- ◊ les affouillements, écretements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales

ARTICLE 2 AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées 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.

2 - LA VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

♦ Assainissement des eaux usées

Pour les travaux possibles concernant le bâti existant, en l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

Cette étude préconise comme dispositif de prétraitement, la fosse septique toutes eaux, et comme dispositif de traitement, le filtre à sable drainé (voir détails dans l'étude).

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◊ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

- * Pour permettre l'écoulement des eaux et éviter tout risque d'inondation, toutes dispositions devront être prises par les constructeurs afin d'éviter des problèmes ultérieurs (respect des niveaux, rez-de-chaussées à 20 cm minimum du niveau de la chaussée, etc ... selon les cas).

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

♦ Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD	- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement
Autres voies	- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement

♦ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- ◊ quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- ◊ pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- ◊ pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
- ◊ pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.

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

- ♦ La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).
- ♦ Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :
 - * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances séparés des bâtiments existants (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'exède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
 - * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
 - * elles sont de volumes et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

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

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus peut être fixée à 3 mètres.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6,7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

◆ Implantation et volume :

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie du terrain. Tous travaux de remblayage supplémentaires sont interdits par rapport au niveau existant.

- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
Une pente de toit plus faible peut être admise en raison de l'architecture locale, pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- * Les toitures terrasses sont interdites.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,60 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage, excepté pour les abris de jardin.

♦ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte brune à rouge-vieilli.
Les toitures uniformes de teinte jaune ou paille sont interdites. Toutes les couvertures seront autorisées en tuiles nuancées.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

♦ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.
- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé plastifié, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois. Elles peuvent être doublées d'une haie vive.
- * Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués sont interdites.

- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.
- * La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE 2 AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE 2 AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales, et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Dans la zone 2 AU x, les marges de reculement doivent être engazonnées et plantées (arbustes ou arbres à hautes tiges).

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.