

## 3.1. Dispositions applicables à la Zone 2AU

La **zone 2AU** correspond aux zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat dont l'urbanisation, faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Secteur 2AUv1** au niveau du village de Tresques, conditionné à la réalisation de la voie visée par l'Emplacement Réservé (ER) n°4 au plan de zonage
- **Secteur 2AUv2** au niveau du village de Tresques, conditionné à la réalisation de la voie visée par l'Emplacement Réservé (ER) n°4 au plan de zonage, ainsi qu'à la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble
- **Secteur 2AUr** au niveau du village de Tresques, conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble et soumis à l'aléa remontée d'eau de faible hauteur.
- **Secteurs 2AU1 et 2AU2** au niveau du lieu-dit « L'Estang », conditionnés à la réalisation d'une opération d'ensemble. L'urbanisation du secteur 2AU1 devra être préalable à celle du secteur 2AU2.

La zone 2AU est en partie concernée par le risque **Inondation**.

### ARTICLE 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2AU2
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2AU2
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- La pratique du camping ou du caravanning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2AU2
- Les dépôts de véhicules, quels qu'ils soient.

De plus dans le secteur 2AUr sont interdits le rehaussement des terrains comme des voies et la création de sous-sol.

Dans les secteurs indicés « ir » - aléa modéré Inondation par ruissellement :

Sont interdits tous les travaux, constructions et installations non mentionnés à l'article 2AU2 et notamment :

- la création de nouvelles stations d'épuration,
- la création de nouvelles déchetteries,
- la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs (PRL)
- la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage
- tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,
- la création de nouveaux cimetières, ainsi que les extensions des cimetières existants,

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

En application de la restriction prévue à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à l'ensemble des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations sous réserve :
  - de la réalisation de la voirie visée par l'Emplacement Réservé (ER) n°4 au plan, de zonage dans les secteurs 2AUv1 et 2AUv2
  - de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur au moins 3000m<sup>2</sup> dans le secteur 2AUv2
  - de la réalisation d'une seule opération d'ensemble dans les secteurs 2AUr, 2AU1, 2AU2. De plus, l'urbanisation du secteur 2AU1 devra être préalable à celle du secteur 2AU2
  - du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur les secteurs 2AUv1, 2AUv2, 2AUr, 2AU1 et 2AU2,
- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la vie quotidienne et qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune nuisance sonore ou visuelle ni risque d'accident
- L'extension des installations classées existantes à condition qu'elle n'aggrave pas les nuisances et risques pour la population
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat

De plus dans le secteur 2AUr, les planchers habitables devront être construits sur vide sanitaire à un niveau de 0,8 m minimum au dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs indicés « ir » - aléa modéré Inondation par ruissellement :

Sont admis sous conditions (Cf. dispositions générales du présent règlement) :

### **Constructions nouvelles et extension des constructions existantes :**

- la **création ou l'extension des locaux de logement existants** est admise sous réserve que :
  - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
  - pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas **de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- la **création ou l'extension des locaux d'activités existants** est admise sous réserve que :
  - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
  - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas **de locaux d'activités de bureau ou d'artisanat disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans

la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- la **création ou l'extension des locaux de stockage** est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote PHE+30cm.  
L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol sous réserve que :
  - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
  - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE..
- la création d'**annexes** est admise au niveau du terrain naturel.

### Autres travaux et projets

- les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains**, sont admis sous réserve :
  - qu'ils soient signalés comme étant inondables
  - que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
  - qu'ils ne créent pas de remblais
  - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- les **équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émergent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- la création ou modification de **clôtures** et de **murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.
- les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

## ARTICLE 2AU 3 – Accès et voirie

### 1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds

voisins.

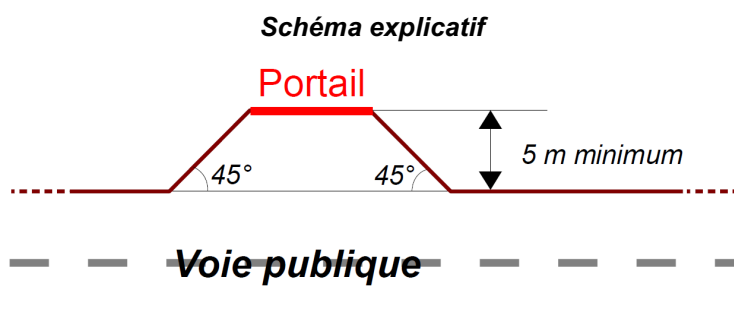
Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les portails doivent être implantés à 5 m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.



Aucun accès direct sur la D5 ne peut être créé.

## 2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les impasses ne pourront excéder 30m de longueur et devront permettre le demi-tour des véhicules sans manœuvre.

## ARTICLE 2AU 4 – Desserte par les réseaux

### 1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

### 3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### 4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

## ARTICLE 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur 2AUv2 :

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale :

- de 15 m de l'axe de la D5,
- de 4m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer et à 7m de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- en bordure des cheminements piétons
- en bordure des voies de desserte interne aux opérations d'ensemble

Dans le secteur 2AUv2 :

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur 2AUv2 :

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m

Toutefois, les annexes peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que :

- leur hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage,
- leur linéaire le long de la limite séparative n'excède pas 5 m.

Les constructions et installations d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimum de 3m.

Dans le secteur 2AUv2 :

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

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

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent :

- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 4 m les unes des autres

### **ARTICLE 2AU 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) ne doit pas excéder 30% de celle de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 3,5 m au faîtage pour les annexes
- 10m à l'égout du toit pour les équipements d'intérêt collectif
- 7m à l'égout du toit pour toutes les autres constructions

### **ARTICLE 2AU 11 – Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère, architecturale. Le mélange de styles architecturaux est quant à lui interdit.

#### **Matériaux**

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Les volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois.

Les huisseries peuvent être en bois ou en PVC.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

#### **Façades**

Les volets roulants sont interdits.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs. Dans le cas où ils ne seraient pas encastrés dans les murs ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les couleurs des façades doivent respecter les couleurs de la palette déposée en mairie.

Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles elles se rapportent.

### Toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 35%

Les couvertures seront en tuiles

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les équipements d'intérêt collectif

### Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive

En limite séparative, elles peuvent être constituées :

- soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive
- soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

## ARTICLE 2AU 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et espaces de manœuvre compris).

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher créée
- constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher créée
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente créée.
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 2AU 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de stationnement.

### **ARTICLE 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximal est fixé :

- à 0,5 pour les équipements d'intérêt collectif
- à 0,4 pour les autres constructions en zone 2AUv2
- à 0,3 pour les autres constructions en zone 2AUr
- à 0,25 pour les autres constructions en zone 2AUv1, 2AU1 et 2AU2