

## CHAPITRE III - ZONE 2 AU

### Dispositions générales :

**Adaptations mineures :** les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

**Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :** une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure :** ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée réservée à l'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage principal d'habitation et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements par les aménageurs de la zone.

Elle comprend deux secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- 2AU<sub>p</sub>, zone d'urbanisation future d'intérêt paysager ;
- 2AU<sub>y</sub>, zone où est autorisée une densité plus importante que dans le reste de la zone 2AU.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

### SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- Les entrepôts ;
- 3- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;

- 4- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, affouillements et exhaussements de sol, garages collectifs de caravanes
- 5- Les campings hors terrain aménagé ;
- 6- Le stationnement isolé des caravanes ;
- 7- les constructions et installations liées à l'activité agricole, pour entreposer le matériel, les récoltes, ou pour abriter les animaux réalisées ou non pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle, relevant ou non du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine.

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

Dans l'ensemble de la zone, les opérations d'ensemble (telles que lotissements, groupes d'habitations et associations foncières urbaines) sont autorisées à condition qu'elles soient à dominante d'habitat. Dans ces opérations pourront être admises des constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine). De plus, les opérations d'ensemble devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Dans les parties de la zone soumises à la réalisation d'une zone de rupture de combustible, repérées sur les plans de zonage du PLU, les constructions ne pourront être admises qu'après réalisation de la zone de rupture de combustible. Cet aménagement est à la charge des aménageurs de la zone.

Les travaux ayant pour objet de détruire les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques et dans le rapport de présentation, (haies hautes et arbres des secteurs 2AU<sub>p</sub> des Faïsses et 2AU<sub>p</sub> du Grand Plantier), en application de l'article L. 123-1 7° et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Sont également autorisés :

- ⇒ l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ou d'activité existantes à la date d'approbation de la première modification du PLU ;
- ⇒ les piscines sur des terrains supportant des habitations existantes ;
- ⇒ les installation et travaux divers, visés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme, suivants s'ils sont réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public
  - les affouillements et exhaussements de sol.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 2AU 3 ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

**Accès** - Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les principes d'accès à la zone définis dans les orientations d'aménagement du PLU devront être respectés.

**Voirie** - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le profil, l'aménagement et le traitement des voies à réaliser devront tenir compte des indications contenues dans les orientations d'aménagement, en particulier en ce qui concerne le traitement paysager. Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, en tenant compte des indications (intentions de liaisons) portées sur les orientations d'aménagement du PLU.

### ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Eaux usées** - Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant. Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

**Eau potable** - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

**Eaux pluviales** - Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

**Electricité et téléphone** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ainsi qu'en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus ou en cas de construction d'une piscine.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 ( $H/2$  - minimum 3 mètres).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles).

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

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

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 12 mètres.

## **ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

**Le terrain naturel sera absolument respecté et les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente.**

**Dans le secteur sensible du point de vue paysager, 2AU<sub>p</sub>, afin de créer un ensemble cohérent, les constructions devront s'implanter de façon à ce que les faitages soient parallèles aux terrasses ou aux courbes de niveaux.**

Dans l'ensemble de la zone, les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 32 %.

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

En bordure du domaine public, elles seront :

- soit réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes,
- soit constituées de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m, surmontés d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples. Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie est égale ou inférieure à 1,20 m par rapport au niveau de la voie de desserte.

En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive. Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

## **ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Dans l'ensemble de la zone, il est exigé :

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation

- pour chaque lot : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette réalisés avec un minimum de deux places par logement (dont une place de parking non clos) ;
- dans le cadre de l'opération d'ensemble : il sera en outre réalisé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés.

⇒ Pour les activités,

- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- commerce de détail : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette créée
- services et bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher hors oeuvre nette créée.

### ***Modalités d'application***

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

## **ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Dans les secteurs sensibles du point de vue paysager 2AUp des Faïsses et du Grand Plantier, les haies hautes et les arbres repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme, seront préservés.**

Dans l'ensemble de la zone, dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes et/ou parkings plantés, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées, etc...).

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Dans l'ensemble de la zone sauf en 2AUy, le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,30.

En 2AUy, le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,50.

