

## Zone 2 AU

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée destinée à l'urbanisation future sous certaines conditions, à vocation essentiellement d'habitat.

Elle sera urbanisée par étapes, sans nécessiter une nouvelle modification du PLU, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires. Le coût de ces équipements pourra être mis intégralement à la charge des constructeurs selon des modalités à définir.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur 2 AUa situé au nord de la Griollette, dont les règles se rapprochent de celles de la zone UB voisine.
- Le secteur 2 AUb situé au nord du Chemin de Sioure, dont les règles se rapprochent de celles de la zone UC voisine.

### **Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies au chapitre 1<sup>er</sup> du titre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants dits d'ordre public (en application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme) :

- article R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- article R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- article R.111-4 : desserte, accès, stationnement
- article R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- article R.111-15 : respect de l'action d'aménagement et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national
- article R.111-21 : respect du caractère ou des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que de la conservation des perspectives monumentales

(Articles joint en annexe)

S'ajoutent aux règles propres du plan Local d'Urbanisme nonobstant la mention « non réglementé » pouvant y figurer :

- les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme,
- les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, le règlement sanitaire départemental et la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

### **Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

### **Rappels réglementaires**

Outre le régime du permis de construire (articles L et R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) sont soumis à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- ◆ l'édification des clôtures (articles L. 441-1 et suivants et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme)
- ◆ les installations et travaux divers (articles L.442-1 et s. et R.442-1 et s.) tels que :
  - > les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - > les aires de stationnement ouvertes au public ou les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
  - > les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 m.
- ◆ les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage,
- ◆ les défrichements, quel que soit le zonage du Plan Local d'Urbanisme, en application des articles L.311 et L.312 du Code Forestier. La demande d'autorisation de défrichement fait l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles L. 130-1 et R.130-1 à R.130-23 du code de l'urbanisme),
- ◆ le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping - caravanage (articles R. 443-1 à R.443-16 du Code de l'Urbanisme),
- ◆ l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs (article R.444-1 à R. 444-4 du Code de l'Urbanisme),

### **Dispositions diverses**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité des immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les reconstructions après sinistre des constructions régulières sinistrées, sans augmentation de volume, ni changement de destination sont autorisées même si elles ne respectent pas le règlement de la zone conformément à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (article 1<sup>er</sup>), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sera autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **Implantation par rapport à certaines voies**

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme visant à revaloriser les entrées de ville en bordure des voies routières importantes, prévoient des marges de recul de 75 à 100 mètres, mesurées à partir de l'axe de certaines voies.

La section de voie qui rentre dans le champ d'application de cette disposition législative figure sur les documents graphiques du PLU ; il s'agit d'une bande de 75 m de part et d'autre de la RD 6110 (ex RN 110, voir plan de zonage) dans laquelle les constructions ou installations sont interdites.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article 2 AU 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Les constructions qui ne sont pas interdites sont autorisées, certaines sous conditions (voir article 2).

- ◆ L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,
- ◆ L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes.
- ◆ Les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du code de l'Urbanisme.
- ◆ Les bâtiments à usage agricole.
- ◆ Les constructions à usage d'activités et d'entrepôt.

### **Article 2 AU 2 : Occupations ou utilisation du sol soumises à conditions particulières**

- ◆ Les constructions à usage de services et de commerces à conditions qu'elles ne soient pas gênantes pour l'habitat (bruit, vibrations, odeurs, risques d'incendie et d'explosions...)

## **Section 2 - Conditions de l'occupation des sols**

### **Article 2 AU 3 : accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ou disposer d'une servitude de passage sur un fond voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les impasses publiques ou privées doivent être aménagées avec une aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Aucun nouvel accès direct sur la RD 164 ne sera autorisé.

Les principes de voirie, définis sur les plans de zonage et dans les orientations d'aménagement devront être respectés.

### **Article 2 AU 4 : desserte par les réseaux**

#### ◆ Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution publique d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### ◆ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### ◆ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 5 l/s/ha.

#### ◆ Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunication)

Pour toute construction neuve ou réhabilitation, les réseaux de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain.

#### ◆ Gestion des déchets

Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'habitat individuel, il est nécessaire de prévoir un emplacement pour les conteneurs à l'intérieur de la construction ou de la parcelle.

### **Article 2 AU 5 : caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

### **Article 2 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En l'absence d'indication portée au plan de zonage :

- les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres de la RD 164
- les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des autres voies ouvertes à la circulation.

### **Article 2 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du 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.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les bâtiments annexes.

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

Non réglementée.

### **Article 2 AU 9 : Emprise au sol**

> Dans le secteur 2 AUa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, sera au maximum de 25 % de la surface du terrain d'assiette.

> Dans le secteur 2 AUb :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, sera au maximum de 20 % de la surface du terrain d'assiette.

### **Article 2 AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne pourra être supérieure à 9 mètres au faîtiage soit (R+1) au maximum.

### **Article 2 AU 11 : Aspect extérieur 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 du code de l'urbanisme).

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou à usage agricole. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

### Le volume

Les volumes des constructions devront rester simples.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction les matériaux utilisés.

### La toiture

La pente des toitures ne pourra excéder 30 %.

Elles seront exécutées en tuiles canal ou tuiles romanes de la teinte traditionnelle du pays.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment, et que leur surface n'excède pas 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Les revêtements de sols des terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures.

### Les façades

Les percements : de façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins de la façade être plus importants que les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée.

Les menuiseries extérieures seront en bois peints de préférence, en harmonie avec la couleur des enduits. Les menuiseries PVC sont déconseillées, notamment les volets et les coffres visibles de volets roulants.

### Les clôtures

Les murs de clôture bordant des voies, fermant les jardins privés et les cours, doivent être conservés et restaurés s'ils présentent un intérêt architectural.

Cas général : les nouvelles clôtures seront constituées soit :

- de murets de pierre sèche ou pierre à joint débordant non lissé ou enduits sur les deux parements d'une hauteur ne pouvant excéder 1,50 mètre. Leur couleur et leur aspect s'harmoniseront avec les façades.
- de grillages doublés de haies vives de préférence discontinues associant en alternance des massifs arbustifs (lauriers, noisetiers, arbres...). Les essences retenues seront de préférence traditionnelles.

Cas particulier : Quand la clôture à réaliser est située en limite entre la zone urbaine et les zones agricoles ou naturelles :

Dans un souci de préservation du paysage et de cohésion d'ensemble ; les nouvelles clôtures seront constituées de murets de pierre sèche ou pierre à joint débordant non lissé d'une hauteur comprise entre 1m et 1,5m. Ces murets pourront être doublés ou non de haies vives de préférence discontinues associant en alternance des massifs arbustifs (lauriers, noisetiers, arbres...). Les essences retenues seront traditionnelles. Les haies continues d'une même essence (de type thuyas, cèdres bleus ou verts) sont proscrites.

### **Article 2 AU 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et 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.

En particulier, il est exigé au minimum :

- ◆ pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.
- ◆ pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction.

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

### **Article 2 AU 13 : espaces libres et plantations**

Obligation de planter :

- Les constructions seront implantées de manière à préserver au maximum le couvert végétal.
- Les aires de stationnement devront comporter des plantations paysagères et des arbres de hautes tiges.

### **Section 3 - Possibilités d'occupation des sols**

#### **Article 2 AU 14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à : 0,3.