

ZONE 2AU (Secteur 2AUe)

Les sites soumis aux dispositions de la zone 2AU sont fermés à l'urbanisation car non desservis en quantité suffisante par les réseaux divers. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seuls des aménagements et constructions limités sont admis.

La zone 2AU sise à La Geyre est appelée, pour tout ou partie à faire l'objet d'une urbanisation par une procédure de zone d'aménagement concerté. Elle a vocation à diversifier les fonctions d'habitation, de commerce, de service, d'équipements publics.

Les autres sites, de moindre importance, sont également appelés à recevoir principalement des habitations.

Le secteur 2AUe est appelé à recevoir des activités artisanales, commerciales, de bureau, de services, ...

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1** - Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises à l'article 2AU 2.
- 2** - Les défrichements des alignements et des espaces boisés classés mentionnés au document graphique.
- 3** - Dans la zone inondable du Touch repérée au document graphique selon la légende et intégrée en annexe dans le PLU, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2AU 2 ci-dessous.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 1** - L'aménagement et l'extension des constructions existantes en zone 2AU à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'il n'y ait pas changement d'affectation ni création de logement nouveau et que l'extension n'excède pas 20 % de la surface de plancher existante.
- 2** - Les annexes des habitations existantes en zone 2AU et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation.
- 3** - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4** - **Dans la zone inondable du Touch** : à l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions du PPRI annexé au présent PLU.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- 1.1. En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux

2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2. ci-dessous.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.
- 2.3. Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5.1.4).
Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.
- 2.4. Des dispositions différentes peuvent être :
 - Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
 - à un traitement original de l'espace.
 - Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).
- 2.5. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Au-delà de l'alinéa 2.5. du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

- 1 -** Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :
 - 75 mètres de l'axe de la RD 632. Cette disposition ne s'applique pas :
 - . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - . aux réseaux d'intérêt public,au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
 - 50 mètres de la limite d'emprise de la future RD RD924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les constructions à usage d'habitation et 30 mètres de la limite d'emprise de la future RD 924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les autres types de construction,
 - 25 mètres de l'axe de la RD 82,
 - 15 mètres de l'axe des autres voies.
- 2 -** Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- 3 -** Les piscines devront être implantées à une distance, mesurée à compter du bord intérieur du bassin, de la limite d'emprise.
 - a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :
 - chemin du Nebout | - RD 924
 - b) au moins égale à 1 mètre des autres voies.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

- 1** - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres. Cette distance minimale est fixée à 3 mètres pour les annexes à l'habitation.
- 2** - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.
- 3** - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

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

- 1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.
- 2** - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 3** - La hauteur des constructions admises aux paragraphes 1 et 2 de l'article 2AU 2 ne pourra pas excéder :
 - 6,5 mètres,
 - 2,5 mètres pour les annexes à l'habitation.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements 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.

2 - Dispositions particulières :

a) Toitures des habitations :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35 %.
Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

- Des dispositions différentes pourront être admises pour les vérandas.

b) Clôtures non agricoles :

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

Les murs pleins sont interdits. Seuls sont autorisés les grillages de 1,80 mètre de hauteur maximum.

3 - Locaux et installations techniques :

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Espace à planter :

Un espace à planter, repéré au document graphique selon la légende, devra recevoir un traitement paysager intégrant les éventuels bassins de rétention d'orages et les noues.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.