

## **ZONE 2 AU (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, ...

### **Dispositions générales**

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 2AU 3 à 2AU 14.
- Au document graphique du présent règlement sont repérées selon la légende :
  - . la zone inondable du Touch soumise à des prescriptions particulières
  - . la zone soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Francazal

### **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 à la date d'approbation du présent P.L.U. 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 hors œuvre nette existante.
- 2 - Les annexes des habitations existantes 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 repérée au document graphique selon la légende et intégrée en annexe dans le PLU en sus des conditions énoncées ci-dessus, les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **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**

Dans le cas des extensions de constructions d'habitation admises au paragraphe 1 de l'article 2AU 2, l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2000 m<sup>2</sup>.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 75 m 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 R.D.924 (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 R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les autres types de constructions

- 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 enterrées non couvertes devront être implantées à une distance, mesurée à compter du bord intérieur du bassin, de la limite d'emprise.

a) des routes départementales et des voies communales ci-après au moins égale à 3 mètres :

- chemin du Nebout		- RD 924	-
	-		-

b) des autres voies au moins égale à 1 mètre.

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

- 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 enterrées et non couvertes 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 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.
- 2 - 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.**

### 1 - Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

### 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 P.L.U. 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 :

Les murs pleins ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètres. A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètres.

## **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.

## **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Le C.O.S. est fixé à 0.
- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions admises à l'article 2AU 2.