

ZONE 2AU
ZONE REGLEMENTEE
VOCATION GENERALE DE LA ZONE : URBANISATION FUTURE DEDIEE A
L'HABITAT

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

La zone 2AU, située au Nord, à Puech Cuiller et à l'Est, à la Campinerie, est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat individuel, insuffisamment équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires (voirie et réseaux divers).

L'urbanisation n'y est admise que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone selon les dispositions du présent règlement.

Elle comporte un secteur 2AUa située à l'entrée Nord du village.

Cette zone comporte des emprises soumises au risque d'inondation qui figurent au document graphique et font l'objet de prescriptions réglementaires particulières, et des secteurs de francs-bords situés à 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et qui figurent au document graphique.

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- . Les constructions, à usage commercial, artisanal de services et les dépôts et entrepôts qui leur sont liées ;
- . Les constructions à usage industriel ;
- . Les constructions à usage agricole ;
- . Les constructions à usage d'entrepôts ;
- . Les carrières ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- . Les garages collectifs de caravanes.

En outre, sont interdits dans le secteur soumis au risque d'inondation, aléa résiduel à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- . Les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative ;
- . L'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs ;
- . La reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- . La création de clôtures non transparentes aux écoulements ;
- . Les opérations de déblais/remblais qui conduiraient à une augmentation du volume remblayés dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.

Sont interdites dans le secteur de francs-bords de part et d'autre des berges des cours d'eau les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes situées à moins de 10m (DIX METRES) des berges.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière publique dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux ;

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- . L'extension des constructions existantes à vocation d'habitat, à condition :
 - Qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
 - Que la construction initiale ait plus de 50 m² de surface de plancher et une existence légale,
 - Que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 150 m² et 200m² de surface de plancher.
- . Les installations classées à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain ;
- . L'extension des installations classées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ;
- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m² (CENT METRES CARRES), à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement) et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...) ;
- . Dans le cadre de l'habitat individuel, les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles n'excèdent pas 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) de surface de plancher par logement.

Sont autorisés dans le secteur soumis au risque d'inondation d'aléa résiduel (secteur d'étude ISL) les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités ci-dessus sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes :

- . Les constructions nouvelles et les extensions ou aménagements des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que la surface du plancher aménagée soit calée à TERRAIN NATUREL + 0,50 m (ZERO METRE CINQUANTE) ;
- . Les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sous réserve de la production d'une étude spécifique de vulnérabilité indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde au regard des risques d'inondation (conditions d'accès et d'évacuation en cas de crues...) et sous réserve que la surface du plancher aménagée soit calée à TERRAIN NATUREL + 0,50 m (ZERO METRE CINQUANTE) ;
- . La création de clôtures transparentes aux écoulements comportant un grillage à large maille au minimum 150 X 150 mm (CENT CINQUANTE MILLIMETRES PAR CENT CINQUANTE MILLIMETRES) ou des haies-vives et dont le mur-bahut de soubassement est inférieur à 0,20m (ZERO METRE VINGT).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 2AU 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publics ou privés présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des constructions, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

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

Les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Article 2AU 4 : Desserte des terrains par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- **Assainissement**

- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité économique ou professionnelle, dans le réseau d'égout public doivent être prétraités avant rejet.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

- Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Les surfaces imperméabilisées devront être compensées à hauteur de 100L / m² (CENT LITRES PAR METRE CARRE IMPERMEABILISE) avec un débit de fuite de 7L / s / ha (SEPT LITRES SECONDE PAR HECTARE).

Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m (TROIS METRES) de l'alignement des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

Toutefois, cette distance de 3 m (TROIS METRES) peut être exceptionnellement réduite :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions doivent être réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES), soit H/2 supérieure ou égale à 3 m (TROIS METRES).

- Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire :
- Pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles ;
- Pour les autres constructions dont la hauteur maximale ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES).

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des limites séparatives.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables doivent être implantés à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) l'un de l'autre.

Article 2AU 9 : Emprise au sol

Non réglementée.

Toutefois, dans le secteur 2AUa, l'emprise au sol maximale est de 10 % (DIX POUR CENT).

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m (SIX METRES) de hauteur de façade des constructions et 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale.

Toutefois :

- . La hauteur totale des constructions édifiées contre les limites séparatives est limitée à 4 m (QUATRE METRES) ;
- . Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et les équipements publics en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

Façades :

Les modifications de façade ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures, ne peuvent, être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles canal ou similaires avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 40% (QUARANTE POUR CENT).

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou nécessaire à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées sans 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.

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants. Le matériau et le revêtement de toiture doivent respecter l'allure et l'apparence du matériau de la toiture d'origine.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

Matériaux et revêtements :

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Clôtures :

Les clôtures en dur sont interdites.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple et réalisées en maçonnerie.

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est de 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGT).

Les clôtures sur voie publique ou privée, doivent être enduites, de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

En outre, dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements constituées de grillage à large maille au minimum 150 X 150 mm (CENT CINQUANTE MILLIMETRES PAR CENT CINQUANTE MILLIMETRES) ou haies-vives, avec un mur-bahut (de soubassement) inférieur à 0,20m (ZERO METRE VINGT).

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Local ordures ménagères :

Pour toute opération d'au moins 3 (TROIS) logements, il sera aménagé un local d'ordures ménagères accessible et sur l'emprise du terrain.

Electricité, télécommunications, télédistribution :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Le câblage en façade est autorisé sous condition d'être implanté de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural de l'immeuble.

Article 2AU 12 : Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de bâtiments et selon les modalités d'application définies à l'annexe du règlement.

Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m² (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher pour les constructions neuves.
- Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 3 m² (TROIS METRES CARRES) par logement ;
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m² (QUATRE METRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

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

Article 2AU 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés ou en aires de jeux.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 80 m² (QUATRE-VINGTS METRES CARRES).

Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- 0,30 (ZERO TRENTE) en 2AU excepté dans le secteur 2AUa ;
- 0,20 (ZERO QUINZE) en 2AUa.

