

ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU, comprend plusieurs sites répartis de part et d'autre de la RD n°3 : Fondemenge, Sigalères, La Tranchée et Biaugnette. Ces zones, en continuité des zones urbanisées représente les réserves foncières de la commune pour l'urbanisation à moyen et long terme.

Ces secteurs, non équipés, ont des voies publiques et des réseaux à la périphérie immédiate qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions pouvant s'implanter.

L'urbanisation future de la zone est subordonnée au renforcement des réseaux, aux travaux de

viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, défense incendie), et au besoin démographique.

Cette zone à règlement strict pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision simplifiée du PLU et se construire dans le cadre d'une opération d'aménagement ou au fur et à mesure de la réalisation de ses équipements.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à répondre aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des quartiers, favorisant sur ces espaces, des opérations de qualité et de mixité.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

ARTICLE 2AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols sauf mentionnés à l'article 2AU2 ci-après.

ARTICLE 2AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol nécessaire à l'exploitation des services publics ;

Les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°6 du PLU.

ARTICLE 2AU 3- ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

Les annexes des constructions existantes devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimal de 3 mètres vis-à-vis de la limite des voies et emprises publiques.

L'implantation n'est pas réglementée pour les autres constructions.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les annexes des constructions existantes devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour les autres constructions.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouvertures (fenêtres, baies vitrées,...) donnant sur des pièces d'habitations ou de travail et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).

Les annexes à l'habitation devront être implantées à une distance maximale de 15 m de celle-ci.

ARTICLE 2AU 9- EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.4

ARTICLE 2AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux. L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 2AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES

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.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptés de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

En dehors des espaces soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications et constructions nouvelles se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas les règles suivantes seront respectées :

► *Façades*

Toutes les façades devront recevoir un enduit réalisé au mortier de chaux aérienne naturelle et sable local. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

► *Couvertures*

Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum avec un faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les constructions seront couvertes par une toiture en tuiles de terre cuite canal ou romane, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture. Leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.

La toiture sera débordante en rive d'égout. Le débord de toiture sur le mur pignon sera nul.

Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

► *Ouvertures*

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois plein. Les menuiseries et fermetures extérieures seront peintes dans un ton qui sera soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France, sous forme d'échantillon, avant exécution.

Les baies dépourvues d'encadrements (brique ou pierre) recevront un rechapis de 18 cm de finition lissée à la truelle.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (ferronnerie, garde-corps, balustrade...).

► *Les clôtures*

Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration.

Clôtures sur route départementale

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie

afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles

devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,50 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures sur voie ou rue

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie

afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles

devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures séparatives

La hauteur des clôtures séparatives ne pourra excéder 1,80 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,80 mètres
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,80 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m.

Précisions relatives aux haies.

Dans tous les cas les haies seront mixtes, champêtres ou libres composées à base d'essences locales telles que préconisées en annexe du présent règlement. Des essences hybrides et/ou ornementales pourront être cependant intégrées, tout comme quelques essences à feuillage persistants ou semi persistants.

Les haies mono-spécifiques de feuillus ou de persistants (lauriers, troènes, elaeagnus, thuyas, cyprès...) sont proscrites au profit de haies mixtes, champêtres ou libres.

Les murs de clôtures devront être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour l'habitation.

ARTICLE 2AU 12- STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 2AU 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.