

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre les trois quartiers 2AUa "Endanis", 2AUb "Lamengu" et 2AUc "La Capelle" fermés à l'urbanisation immédiate. Ils sont appelés à constituer, suite à la zone 1AU, les sites privilégiés des futurs quartiers de Le Burgaud.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seront interdites les occupations et utilisations autres que celles admises en article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les seuls aménagements et/ou extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires à la mise en place des réseaux d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 2.1.

2 - Voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent être conformes aux Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.6.

2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les divers quartiers de la zone 2AU se raccordent aux divers réseaux existants sur la Commune amenés par ailleurs en limite de zone mais permettent également aux zones mitoyennes existantes et/ou à venir de se raccorder pour transit de l'ensemble des réseaux.

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

2 - Assainissement :

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

L'assainissement des bâtiments autres que les maisons d'habitation individuelles doit faire l'objet d'une étude particulière 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 lieu de rejet.

3 - Eaux pluviales :

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

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent être dissimulés sans compromettre leur accessibilité.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

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

Tout aménagement et/ou extension mesurée de constructions existantes doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 6 mètres de l'alignement des voies automobiles,
- 4 mètres de l'alignement des emprises publiques autres que les voies, c'est-à-dire les espaces publics sans voitures, les cheminements piétons, ...

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

1 - Il est exigé que tout aménagement et/ou extension mesurée de constructions doit être à une distance de la limite séparative de 4 mètres,

2 - Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

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 de toute construction est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures-terrasses.

2 - La hauteur absolue de toute extension de construction existante et de toute construction nouvelle ne peut pas excéder une hauteur à 6 mètres sans pouvoir dépasser strictement un étage sur le rez-de-chaussée.

3 - Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les cheminées et pour les antennes de T.V. autres que paraboliques.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

1 - Toitures :

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.

Les couvertures en verre et les panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.

Les toitures terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 40 % de la superficie totale des toitures.

2 - Clôtures :

Elles doivent être :

- Soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,
- Soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra pas excéder 0,70 m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures du type grilles ou grillages ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

3 - Matériaux :

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes à l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Le **stationnement des véhicules nécessaires** aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, à l'intérieur des unités foncières.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés : Néant.

2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Un arbre au minimum doit être planté tous les 5 emplacements de stationnement sur les aires de stationnements non couvertes.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimée avec la loi ALUR.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.