

## ZONE 2AU

---

### Caractère de la zone

La zone 2AU est une zone non équipée à vocation principale d'habitat, dont la commune souhaite maîtriser l'urbanisation à travers le projet ZAC MEZEIRAC.

La zone 2AU est en partie concernée par les zones inondables issues du PPRI Vistre.

Elle doit faire l'objet d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble sous forme de ZAC portant sur l'ensemble du périmètre de la zone et doit respecter les orientations d'aménagement définies par la Commune (cf. pièce n°3 du PLU « Orientations d'Aménagement »).

### SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol.

#### ARTICLE 2AU2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements non mentionnés à l'article 2AU1 peuvent être admis à condition :

- D'être réalisés dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone 2AU,
- De comprendre la réalisation d'au moins 30% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure,
- De respecter les « Orientations d'Aménagement » (cf pièce n°3 du PLU).

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

#### 1 – Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

#### 2 – Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des déchets.
- Les voies de dessertes appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public, devront avoir :
  - Voies partagées à sens unique : une plate-forme minimale de 6,00 mètres (comprenant les trottoirs, le stationnement) et une largeur de chaussée minimale de 3,50 mètres.
  - Voies à double sens : une plate-forme minimale de 9 mètres (comprenant les trottoirs, le stationnement, et éventuellement les cheminements cyclables) et une largeur de chaussée minimale de 5,00 mètres

### ARTICLE 2AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les opérations devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux.

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de capacité et de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement :

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques suffisantes.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront récupérées et stockées par un réseau collectif suffisamment dimensionné dans des bassins de rétention ou des aménagements adaptés (noues,...).

**Electricité et téléphone :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

**Sécurité incendie :**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

**Energies renouvelables :**

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

**ARTICLE 2AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

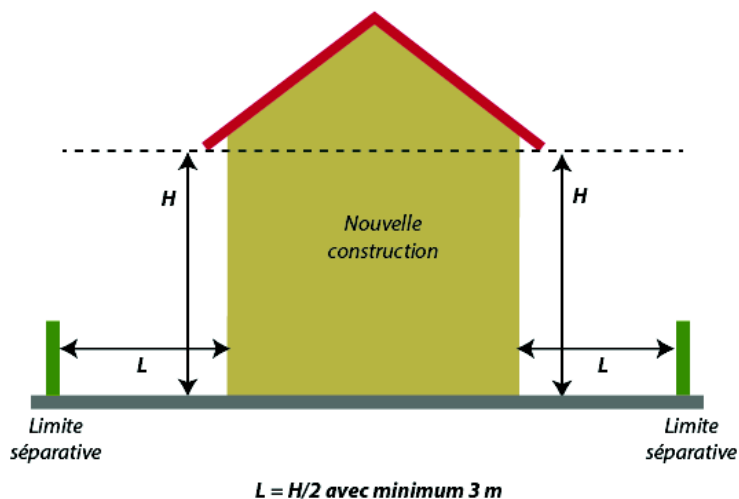
A défaut d'indication sur les documents graphiques, à moins que les constructions ne soient implantées à l'alignement, la distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite de l'alignement qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces dispositions s'appliquent au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

**ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.



A défaut, celle-ci doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment ( $L \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces dispositions s'appliquent au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

#### **ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3,5 mètres de hauteur totale.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces dispositions s'appliquent au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

#### **ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

#### **ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage de la toiture et 10,5 mètres à l'égout de la couverture (R+2 maximum).

Le dépassement de ces hauteurs ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminées, antennes, éoliennes...).

#### **ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les éléments accessoires et les clôtures doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

##### **1) La topographie :**

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé en l'état naturel.

##### **2) Le volume :**

En cas de toitures tuiles, la pente est imposée à 30%.

### 3) Les clôtures :

Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre et seront obligatoirement enduites par un enduit frotassé fin ou gratté, dans le cas d'une clôture maçonnée.

Les clôtures seront de préférence transparentes et supports de haies végétales. En cas de clôture mixte, le soubassement maçonné ne pourra excéder 1 mètre.

Les compteurs (et assimilés) doivent être intégrés dans le corps de la clôture et doivent rester accessibles depuis la voie.

Les clôtures sur rue seront de préférence constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire. Elles pourront être doublées de haies vives. Elles devront être réalisées sur un même ton de couleur sur toute la rue.

### 4) Éléments techniques

Tous éléments techniques de chauffage, de ventilation, de climatisation... seront inclus dans le volume de l'habitation ou, s'ils sont posés en toiture, seront dissimulés par un habillage métallique façon persienne de teinte grise, bois ou blanche.

Il est interdit de placer tout élément de chauffage et de climatisation en façade.

Les paraboles sont obligatoirement placées de manière à être peu visibles depuis la rue.

## ARTICLE 2AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

### 1. Stationnement des véhicules automobiles

Il est ainsi exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : 2 places par logement.

Pour rappel, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- **Pour les restaurants** : 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

- **Pour les autres commerces et activités** : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

### 2. Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction, il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raisons :

- d'1 m<sup>2</sup> par logement de type collectif,
- d'1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de bureaux,

Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux.

**ARTICLE 2AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Toute nouvelle construction doit posséder au moins 10 % d'espace libres. 50 % de ces espaces libres devront être laissés en pleine terre. Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager. A l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de centimètres de hauteur pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts sur le domaine public ;
- favoriser l'utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise des voies privées, les marges de recul doivent bénéficier d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.