

CHAPITRE 6 – ZONE 2AU

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les zones 2AU sont des zones naturelles non équipées réservées pour l'urbanisation future ; leur urbanisation nécessite une procédure de modification ou révision du PLU.

La zone 2AUt sont des zones naturelles non équipées réservées pour toute urbanisation future nécessaire à la technopole site de Montesquieu; son urbanisation nécessite une procédure de modification ou révision du PLU.

Rappels :

31. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
32. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
33. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
34. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
35. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
36. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.6 – Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

➤ Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles ne sont pas de nature à générer des nuisances pour le voisinage quel que soit leur destination et que si elles respectent les conditions ci-après :

Constructions

2.1 – La reconstruction à l'identique et de même destination d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement , détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

2.2 – L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50% de la surface hors œuvre brute existante.

2.3 – Les constructions techniques d'intérêt général.

Installations et travaux divers

2.1 – Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – *Sans objet.*

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - *Sans objet.*

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – *Non réglementé.*

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

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

6.1 – Les constructions peuvent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, avec un retrait minimum de 5 mètres.

6.2 - Par rapport aux RD 651, RD 211 et RD 108, classées en voies de 2eme catégorie, et RD 111, RD 116 et RD 11 E3, classées en voies de 3eme catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions, cette disposition ne s'applique pas en zone agglomérée (intérieur des panneaux d'agglomération).

6.3 – Dans le cas des voies privées, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6.4 – Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique,...), à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

7.1 – Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.

7.2 – Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique,...) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.3 - Par rapport aux berges d'un ruisseau : avec un retrait minimum de 6m.

Pourront déroger à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...),
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruite en tout ou partie à la suite d'un sinistre,

- les piscines non couvertes et les constructions annexes.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- *Couvertures :*

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants.

Les toitures doivent également observer les mêmes pentes.

Pour les constructions situées en bord des axes A1, A2, A3 et A4:

Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie et, dans le cas de bâtiment implanté à l'angle de deux voies, ils pourront être parallèles à l'une ou à l'autre voie. Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.

Pour les autres constructions:

L'orientation du faitage est libre.

- *Façades :*

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

- *Epidermes :*

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les enduits seront de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé....

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit devront l'être.

Dans le cas de construction de bâtiments annexes, la couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.

- *Couleurs :*

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets,...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Dans le cas d'une réfection partielle reprendre le même coloris et la même finition que pour l'existant maintenu.

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets,...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044,
- rouge : RAL 3004, RAL 3005, RAL 3011,
- vert : RAL 6001, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6011.

Les lasures ton bois et les vernis sont autorisés.

> **Clôtures :**

- *Façade sur rue :*

> l'édification de clôture n'est pas obligatoire,

> alignement sur l'emprise publique ou retrait de 6m (selon le principe d'implantation)

- sont autorisées les clôtures de type poteau + grillage ou haie arbustive (cf charte paysagère) d'une hauteur maximale de 1,50m (couleurs : comme citées précédemment, rubrique « couleurs »),

- sont autorisés les murs bahuts (h max = 60cm) surmontés d'une « grille », ou d'un grillage, ou d'une haie arbustive (cf charte paysagère); l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 de hauteur (couleurs : comme citées précédemment, rubrique « couleurs »),

- sont autorisées les palissades d'une hauteur maximale de 1,50m (couleurs : comme citées précédemment, rubrique « couleurs »), doublée d'une haie arbustive de 1,50m (cf charte paysagère).

- Limites séparatives latérales et fond de parcelle :

> l'édification de clôture n'est pas obligatoire,

> alignement sur limite séparative :

- même propositions qu'en façade sur rue, à l'exception des haies arbustives dont la hauteur maximale est fixée à 1,80m (cf charte paysagère),

- sont autorisées en limite séparative latérale mais pas en limite de fond de parcelle : les clôtures de type claustra ou panneaux d'une hauteur maximale de 1,50m doublée d'une haie arbustive (cf charte paysagère) d'une hauteur maximale de 1,80m.

> **Constructions destinées aux activités :**

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

R.U. - SAUCATS

- blanc : RAL 9001, RAL 9002,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044.

Les couvertures devront être teintées. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront jamais dépasser 1,80 m de haut.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – *Sans objet.*

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – *Sans objet*

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – *Sans objet.*