

CHAPITRE 7 – ZONE 2AU

Les zones 2AU sont les secteurs d'extension future de l'urbanisation à vocation d'habitat. Il s'agit des zones d'extension future de la commune non encore équipées, dont l'urbanisation est prévue à moyen terme. Ces zones pourront être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent des quartiers tel que définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

Nous distinguons :

2AUa (Le Bourg)

2AUg (Pommarède nord)

La majeure partie de la zone 2AUa au lieu-dit « Les Jacquets » est comprise dans le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques de l'Eglise du XI^{ème} siècle.

La majeure partie de la zone 2AUg est comprise dans le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques du château de Coulomey (Beautiran).

En application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, une zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics (CSsp) de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos figure sur le plan de zonage du PLU.

Une modification du PLU est nécessaire pour ouvrir ces zones à l'urbanisation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Tout type de construction, excepté les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils n'empêchent pas l'urbanisation future de la zone.

- Toute occupation ou utilisation du sol n'est autorisée que sous réserve de respecter le règlement du PPRI applicable à la partie inondable de cette zone.

- Toute occupation ou utilisation du sol dans l'emprise « CSsp » (zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics), de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, n'est autorisée que sous réserve de respecter les conditions suivantes : Dans cette zone de protection sanitaire, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits ou soumis à des prescriptions particulières (voir l'annexe n°4 du règlement).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 : Accès et voirie

Non réglementé

ARTICLE 2AU4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

ARTICLE 2AU5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Selon les principes énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone et les secteurs identifiés sur les schémas, les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques et voies publiques ou privées, existantes ou projetées ou avec un retrait minimum de 4 mètres, sur toute la hauteur de la façade.

6.2. 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 :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure et équipements publics.

ARTICLE 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Selon les principes énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone et les secteurs identifiés sur les schémas, les constructions seront implantées :

7.1. Marges latérales

- soit en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à distance de l'autre ;
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire à distance des limites séparatives ;

En cas de retrait, la construction respectera une distance minimale de 3,50 mètres par rapport à la limite séparative.

7.2. Marges de fond de parcelle

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera d'au moins 3,5 mètres.

7.3. Pourront déroger aux articles 7.1 et 7.2 :

- les annexes de 3 m de haut (hauteur maximale au faîtage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) et d'une surface de moins de 20m², non accolées à la construction principale, qui peuvent être implantées en limite ;
- les piscines non couvertes qui peuvent être implantées jusqu'à une distance minimale de 2m ;
- les constructions ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction à l'identique de constructions ou éléments d'architecture existants à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE 2AU9 : Emprise au sol

Non réglementée

ARTICLE 2AU10 : Hauteur des constructions

Non réglementé

ARTICLE 2AU11 : Aspect extérieur des constructions

Non réglementé

ARTICLE 2AU12 : Stationnement

Non réglementé

ARTICLE 2AU13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé