

## **ZONE 2AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone recouvre les trois quartiers 2AUa "Le Midi du Village", 2AUb "Lassenat" et 2AUc "Pouyet" fermés à l'urbanisation immédiate. Ils sont appelés à constituer les sites

privilegiés des futurs quartiers de PELLEPORT. La zone 2AU est à usage principal d'habitation, de commerces, de bureaux et de services et doit également pouvoir accueillir les équipements collectifs ou publics accompagnant cette urbanisation.

**Le règlement, donné à titre indicatif en prévision de l'ouverture à l'urbanisation future de la zone, vise à :**

- ne permettre l'urbanisation qu'après modification du P.L.U.,
- n'admettre en conséquence que les extensions et aménagements des constructions existantes.

Un schéma d'aménagement d'ensemble est donné, à titre indicatif, dans le Rapport de

Présentation, pages 62 et 64.

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les terrains de camping ou de caravaning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- 2 - Les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial,
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation,
- 4 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- 5 - Les carrières ou gravières.

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

Les 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.

40/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique

mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

#### **1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'ait obtenu une servitude de passage.

Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Cet accès doit desservir notamment les groupes de garages individuels et les parkings imposés par les dispositions de l'article Ua 12.

Lorsque le terrain est riverain au moins de deux voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **2 - Voies nouvelles :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. L'ouverture des voies publiques ou privées est conforme aux Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.5.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain.

Les voies en impasse destinées à être reversées au Domaine Public sont interdites.  
41/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

## **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cette zone 2AU, pour être ouverte à l'urbanisation, doit pouvoir se raccorder en amont

et/ou en aval aux divers réseaux existants sur la Commune amenés par ailleurs en limite de zone.

### **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 :**

**En l'absence de réseau d'assainissement collectif**, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la Carte d'Aptitude des Sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U., sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible.

### **3 - Eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le milieu hydraulique superficiel 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.

Voir Annexes sanitaires 4a.

### **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 pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

## **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

42/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

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

**Toute extension de construction existante et/ou toute construction nouvelle** doit

être implantée et alignée à une distance au moins égale à 5 mètres de toute emprise

publique ou voie.

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

**1 - Il est exigé que tout aménagement et/ou extension de constructions existantes**

**et toute construction nouvelle** doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 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 toute extension de construction existante et de toute construction nouvelle ne peut pas** excéder une hauteur à 7 mètres sans pouvoir dépasser strictement un étage sur le rez-de-chaussée.

43/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

## **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 pentes dans leur très grande majorité (70 % de leurs surfaces totales) doivent être parallèles à la ligne de plus forte pente du terrain naturel.

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 1,40 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.

44/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

#### **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.

**Pour les constructions nouvelles, il est exigé :**

1 - Habitations :

2 places de stationnement par logement et 1 place pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.

2 - Bureaux, services et commerce :

1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

#### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES 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 :**

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements.

#### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.** Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ua 3 à Ua 13.