

Dispositions applicables à la zone 2AU – ZAC de Lou Gal

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond à la **Zone d'Aménagement Concerté dite de Lou Gal approuvée par délibération du conseil municipal en date du 26/10/2005**. Cette zone, non équipée, est destinée à l'urbanisation future à court et moyen terme.

Le règlement détermine la surface de plancher développée hors œuvre nette maximale autorisée dans les secteurs constructibles en fonction de la nature et de la destination des bâtiments.

La zone 2AU comprend **cinq secteurs constructibles** :

- les secteurs 2AUa et 2AUAb à vocation d'habitat pavillonnaire (distinction selon la densité des constructions autorisées),
- le secteur 2AUc destiné à recevoir des programmes de logements individuels denses,
- le secteur 2AUd prévu pour de l'habitat en petit collectif et de l'habitat individuel,
- le secteur 2AU correspondant au terrain déjà bâti à la date de création de la ZAC.

Les terrains non constructibles de la ZAC correspondent :

- aux espaces verts publics à aménager,
- aux ouvrages de rétention hydraulique.

Cahier de prescriptions architecturales

Afin d'assurer au projet une qualité architecturale et garantir un caractère d'ensemble à l'opération, un cahier de recommandations architecturales a été élaboré qui a pour but de compléter les règles du présent règlement et de définir les principales caractéristiques des constructions à édifier dans la ZAC. Ce cahier des recommandations architecturales est intégré au Cahier des Charges de Cession des Terrains.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier (dans les secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUC et 2AUd)
- industrie
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles ou forestières

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier (en secteur 2AU uniquement)
- bureaux
- commerce
- artisanat

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements de viabilité et de la réservation de terrains pour la réalisation des équipements publics nécessaires et prévus dans le cadre de la ZAC (espaces verts, bassins de rétention, cheminements piétonniers, etc) :

- constructions à usage d'habitation réalisées sous forme de lotissements ou de groupes d'habitation ;
- constructions à usage d'activités compatibles avec la vie du quartier,
- constructions d'équipements collectifs participant à l'intérêt général.

Les constructions et occupations du sol à destinations de bureaux, de commerce et d'artisanat peuvent être admises à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation de la ZAC sont admis dans la zone.

En secteur 2AU, les constructions à destinations d'habitation, d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier, de bureaux, de commerce ou d'artisanat ne peuvent être autorisées que dans le cadre

III. règlement

de la réhabilitation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans nouvelle construction.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. article 3 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE 2AU4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf. article 4 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE 2AU5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines. En aucun cas ils ne devront compromettre l'aménagement de la zone.

Le découpage des lots destinés à la construction doit être réalisé en conformité avec le plan d'aménagement du dossier de réalisation de la ZAC.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des emprises publiques,
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement pour les voies primaires et de 2 mètres à l'alignement pour les voies secondaires.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteur 2AUa

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres et sans jamais être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($L=H/2$),
- soit sur l'une des deux limites séparatives aboutissant aux voies et à condition que la construction ne dépasse pas 4 mètres de hauteur à l'égout du toit et n'excède pas 10 mètres de longueur mitoyenne totale ; cette disposition ne s'applique pas dans le cas de deux bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en longueur réalisés simultanément (dans le cadre d'un permis groupé).

En secteurs 2AUb & 2AUc

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

En secteurs 2AUd & 2AU

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces 2 points ($L=H/3$) ;
- soit sur une limite séparative au moins.

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 4 mètres. Ce recul minimum peut être réduit à 1,5 mètre pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent aucune ouverture.

Cette disposition ne s'applique pas l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL

En secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc & 2AUd

Le CES est fixé à :

- 0,3 en secteur 2AUd,
- 0,4 en secteur 2AUa,
- 0,5 en secteurs 2AUB et 2AUC.

En secteur 2AU

L'emprise au sol maximale est limitée à celle des bâtiments existants.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur 2AUa

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres hors tout (R+1 maximum). L'étage doit représenter au maximum 70 % du rez-de-chaussée construit.

Dans les secteurs 2AUb & 2AUC

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres hors tout (R+1 maximum).

En secteur 2AUd

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser R+2 et 10,50 mètres en tout point par rapport au terrain naturel.

En secteur 2AU

Les constructions autorisées doivent respecter la volumétrie et l'architecture du bâtiment existant.

ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR

La réalisation de grandes plates-formes horizontales, majoritairement en remblais, est interdite.

Tous les ouvrages annexes tels que terrasses, patios pergola, barbecue, etc ne peuvent être construits que s'il sont correctement intégrés au plan de masse du terrain et composés avec les volumes de la construction principale.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire, les éléments de captage de cette énergie ne doivent pas être visibles depuis le niveau du sol des espaces extérieurs publics ou privés intérieurs ou extérieurs à l'opération. Ces éléments doivent être une partie intégrante de la conception d'ensemble de la construction.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au quartier, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

III. règlement

Toitures

Les toitures seront en tuile canal, ou similaire, en terre cuite.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Dans ce cas, leur superficie maximale est fixée à 20 % de la superficie totale du dernier niveau.

Clôtures et constructions annexes

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

En bordure de voie, elles seront réalisées :

- soit par un mur enduit de 1,40 mètre maximum dont l'altitude suivra celle de la voirie ; dans le cas de murs de soutènement et d'enrochements, ces derniers pourront être surélevés d'un grillage d'une hauteur de 1,40 mètre maximum ;
- soit d'une haie végétale composée d'essences locales variées ; la haie pourra être doublée d'une clôture grillagée d'une hauteur maximale de 1,40 mètre maximum implantée à l'intérieur du fond, parallèlement à la limite.

En limite séparative de lots, les clôtures pourront avoir une hauteur maximum de 2 mètres constituées d'un mur enduit de 1,40 mètre surmonté d'un grillage sauf convention contraire entre voisins sans déroger à la règle de hauteur maximale et sous réserve des dispositions du code civil.

Les chalets de jardin en bois, transportables ou démontables, sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Un soin particulier doit être apporté à l'implantation de la construction afin qu'elle soit la moins perceptible depuis l'espace public.

Matériaux proscrits

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

En secteur 2AU

Les constructions autorisées doivent respecter la volumétrie et l'architecture du bâtiment existant. Les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Dans ce cas, leur superficie maximale est fixée à 20 % de la superficie totale du dernier niveau.

ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT

Dans les secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc et 2AUd

Les quotas applicables définis ci-dessous correspondent aux normes minimales imposées par l'aménageur pour les nouvelles constructions :

- constructions à usage d'habitation individuelle en secteurs 2AUa et 2AUb : 2 places par logement ;
- constructions à usage d'habitation individuelle en secteur 2AUc : 1 place par logement ;
- constructions à usage d'habitat collectif en secteur 2AUd : 1,5 place par logement.

En secteur 2AU

Il est imposé la réalisation de 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE 2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs 2AUa, 2AUb & 2AUc

Chaque lot doit être planté à raison d'au moins un arbre de haute tige de 2 mètres à la plantation pour 150 m² de terrain en dehors des plantations nécessaires pour les haies. Au moins 40 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

En secteur 2AUd

Au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doit être traité en espace vert commun et planté d'arbres de haute tige.

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc & 2AUd

La surface de plancher maximale de construction admise pour chacun des secteurs constructibles est la suivante :

- en secteur 2AUa, il est prévu 11 000 m² de surface de plancher,
- en secteur 2AUb, il est prévu 3 000 m² de surface de plancher,
- en secteur 2AUc, il est prévu 2 400 m² de surface de plancher,
- en secteur 2AUd, il est prévu 2 000 m² de surface de plancher.

En secteur 2AU

non réglementées

