

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La présente section permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à l'aléa de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent plan local d'urbanisme.

Certains secteurs sont soumis au risque de remontée de nappes phréatiques de sensibilité très faible à faible sur la majeure partie de la commune sauf au niveau du cours d'eau du Gestas où les risques sont très élevés.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager, ceux mentionnés à l'article R.421-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises aux dispositions des articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres pour implantation d'une construction sont soumis à autorisation préalable, sauf ceux entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
5. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies (article L.111-11 du code de l'urbanisme).

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 153-60 du code de l'urbanisme.

Les opérations d'ensemble devront se référer à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui lui correspond selon l'article R.151-20 du CU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de terrains destinés à une urbanisation à moyen terme prenant en compte un aménagement global de la zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. La poursuite de l'exploitation des terres pour l'agriculture est admise.

Il s'agit des secteurs géographiques :

- 2AU : « des 12 rangs »

1.1 Occupations et utilisation du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées ci-après.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions, sur l'ensemble des zones 2AU

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
- Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que d'une part, les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants et d'autre part, les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructures et de superstructures limités ;
- Les travaux divers liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol sous réserve de leur déclaration et limités à 1 m ;

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre. Ces droits à construire sont déterminés (articles R.151-39 à R.151-46) par l'application cumulée des règles d'implantation (recul, retrait par rapport aux limites séparatives, bandes d'implantation et espaces de pleine terre).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1 Implantation des constructions

Ces articles ne sont pas réglementés.

2.2 Les annexes

Ces articles ne sont pas réglementés.

2.3 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Ces articles ne sont pas réglementés.

2.4 Conditions de réalisation de stationnement

Ces articles ne sont pas réglementés.

Section 3 – Équipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).



Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1 Desserte par la voirie

Ces articles ne sont pas réglementés.

3.2 Accès

Ces articles ne sont pas réglementés.

3.3 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Ces articles ne sont pas réglementés.

3.4 Collecte des déchets

Ces articles ne sont pas réglementés.