

ZONE AU0

CARACTÈRE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

La zone AU0 est une zone fermée à l'urbanisation. Son ouverture sera possible après une procédure de modification ou de révision du PLU.

Elle concerne deux territoires bien distincts :

- AU0 de « Fond-Peyré », d'environ 5,5 hectares, est une zone stratégiquement placée en entrée d'agglomération, à l'intersection de la RD 888 et de la RD 70 (route de Montrabe), et en charnière entre la zone centrale et le pôle d'équipements R. Cassin. Elle est concernée par le contrat d'axe du TCSP sur la RD 888 et la continuité écologique à restaurer inscrite dans le DOG de la Grande Agglomération. En l'absence de projet d'ensemble prenant notamment en compte ce corridor et proposant des modalités de maintien de la continuité écologique, il est institué une interdiction d'occupation et d'utilisation des sols sur une bande de 50 mètres de l'axe du ruisseau. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera rendue possible dans les conditions énumérées ci-dessus et après la réalisation d'une étude dite « amendement Dupont »
- AU0 du « Cassé III », d'environ 7,5 hectares, futur support d'une urbanisation mixte, devra faire l'objet d'un schéma capable de gérer l'interface entre les zones d'habitat (UB) et les zones à vocations économiques (UFa).



L'objectif est ici de préserver les dernières possibilités de développement urbain par extension. Cette mesure de conservation permet aussi de prendre le temps de réfléchir aux contenus, rôles et fonctions de ces futures zones urbaines stratégiquement positionnées au cœur du territoire communal.

Sont notamment intégrés :

- Les plans de prévention des risques naturels dits de « sécheresse »,
- Des dispositions spécifiques portant sur les continuités écologiques et paysagères de la continuité écologique inscrite dans le Schéma de Cohérence Territoriale de la grande agglomération

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tout changement de destination des constructions.
- Toutes occupations et utilisations du sol à l'intérieur d'une bande de 50 mètres de l'axe du ruisseau de Fond-Peyré dans le cadre de la protection de la continuité écologique inscrite dans le Document d'Orientations Générales de la grande agglomération et identifiés au plan graphique conformément à la légende.
- Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article AU0 2.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, sans changement de destination et sans création de logement supplémentaire, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire et d'une augmentation maximale d'emprise au sol de 60 m².
- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels dit de « sécheresse » -annexe 5b3 du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE AU0 3 - ACCÈS ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE AU0 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

SANS OBJET

ARTICLE AU0 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

SANS OBJET

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :
 - 15 m de l'axe de toute voie départementale existante ou projetée ;
 - 6 m de l'emprise de toute voie publique ou privée existante ou projetée
- 2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- 3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

SANS OBJET

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL

Excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'augmentation de l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 60 m².

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions 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, Dans le cas de toitures d'un autre type (ex : toitures cintrées en zinc ou bac acier) la hauteur sera mesurée sur la partie supérieure du chéneau ou de la planche de rive ou le cas échéant, de l'acrotère ou à défaut, du dernier plafond.

- 1 - La hauteur d'une construction se mesure en tout point à partir du terrain naturel et ne peut excéder 7 mètres.
- 2 - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants de la même zone du PLU et les formes, les volumes et les matériaux de l'architecture traditionnelle de la région.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de couleurs et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons environnantes.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous, pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

1- Façades :

1.1. Enduits et matériaux

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.

Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.

Pour les enduits, l'utilisation du blanc est proscrite.

Les bardages métalliques sont interdits.

1.2. Appareillages techniques

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades doivent faire l'objet d'une attention particulière quant à leur esthétique et leur insertion dans l'environnement.

2- Toitures :

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %. Seules les couvertures en terre cuite sont alors autorisées.

D'autres types de couvertures et de pentes de toitures sont admis :

- pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes (sauf panneaux ondulés, nervurés ou métalliques),
- pour les vérandas,
- lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,...)

Les toitures terrasses ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Ces deux éléments ne pourront concerner qu'une surface mineure de la couverture du bâtiment.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs, aérateurs, puits de lumière et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

3 - Clôtures :

Les clôtures sur alignement ou sur limite séparative, ne peuvent dépasser 2 mètres et doivent être constituées par des haies vives d'arbustes doublées d'un grillage avec poteaux de même teinte neutre, avec possibilité d'un soubassement ne dépassant pas 0,20 m de hauteur. Le mur plein est interdit.

Pour les parcelles d'angle, au droit du croisement de 2 voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées.

4 - Installations diverses :

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D- UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. document d'information 5C2).

5 - Publicité, enseignes et pré-enseignes :

Elles devront respecter le règlement local inséré en annexe du présent PLU.

ARTICLE AU0 12 - STATIONNEMENT

SANS OBJET

ARTICLE AU0 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**1 - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur le règlement graphique sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

3 - Espaces libres - Plantations :

Sur chaque unité foncière privative 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement de zone.