

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

RAPPEL IMPORTANT :

Les dispositions générales édictées au Titre I du présent règlement s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond aux espaces stratégiques de développement futur de la commune de Bouc Bel Air, à moyen / long terme.

Sa vocation est d'accueillir principalement de l'habitat et des équipements publics.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

En attendant son ouverture à l'urbanisation, seule une évolution mesurée des constructions existantes peut être autorisée, sous certaines conditions.

Elle comprend :

- un secteur 2AUC (quartier Les Revenants)
- un secteur 2AUCc (quartier San Baquis Ouest)

La zone 2AU, ainsi que le secteur 2AUC, sont couverts par des OAP. Leur urbanisation sera nécessairement réalisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Le secteur 2AUCc, en grande partie bâti, ne dispose pas des réseaux et équipements nécessaires à son fonctionnement.

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

Article 2AU 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles autorisées à l'article 2AU 2 est interdite.
- Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol interdites à l'article 5 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

Article 2AU 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées ci-après.
- Les nouvelles constructions ne pourront être autorisées qu'après ouverture à l'urbanisation de la zone par modification ou révision du PLU.

Toutefois, dans l'attente de cette ouverture à l'urbanisation, peuvent être autorisés :

- les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes,
- l'extension, la surélévation des constructions existantes, ainsi que la réalisation d'annexe(s) et de piscine(s) liées à celles-ci, sans création de nouveau logement et dans la limite :
 - de 25% de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLU
 - sans excéder 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol après extension / surélévation / réalisation d'annexes
 - sans excéder l'emprise au sol maximale des constructions définie à l'article 2AU 9
- Les projets devront être compatibles avec les principes édictés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur la zone ou les secteurs composant celle-ci.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et les équipements publics.
- Pour tout projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m², 50% à minima, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social (se référer à l'article 4 du titre I / Dispositions générales).
- Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions des articles 5 et 7 du «TITRE I - Dispositions Générales ». Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Tout nouvel accès créé débouchant sur une voie publique est soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie.

Dans les secteurs couverts par une OAP, la localisation des accès devra être compatible avec les principes édictés au sein de celle-ci.

Aucun accès supplémentaire autre que ceux indiqués sur les OAP ne débouchera sur l'avenue des Noyers, le chemin de Sauvecane, la rue des Roseaux, et la RD8n.

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement (*se référer au Titre II du présent règlement*) afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Dans les secteurs couverts par une OAP, la localisation des voiries et des axes de déplacements doux devront être compatibles avec les principes édictés au sein de celle-ci.

Article 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire de nature à augmenter les besoins en eau potable, le raccordement au réseau public est également obligatoire.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire susceptible d'engendrer des eaux usées supplémentaires, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

L'évacuation des eaux résiduelles provenant d'activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et leur degré de pollution), conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Se référer à l'article 12 des Dispositions générales / Titre I du présent règlement

Les constructions et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

- le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.
- l'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie. Priorité sera donnée à l'infiltration sur le terrain support du projet. Si l'infiltration n'est ni possible, ni souhaitable, le rejet vers un exutoire (réseau public pluvial, fossé drainant) pourra être envisagé, via un dispositif au dimensionnement adapté permettant d'évacuer les eaux à un débit maîtrisé respectant l'intervalle de durée de vidange.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

4. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité et de télécommunication, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

Article 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Article 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf marge de recul portée aux documents graphiques du PLU, les constructions (débords de toit et balcons inclus) doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.
2. La règle d'implantation telle que visée au paragraphe précédent du présent article ne s'applique pas aux bassins des piscines non couvertes, qui doivent néanmoins être implantés à 2 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

Article 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sauf marge de recul portée aux documents graphiques du PLU, toute construction (débords de toit et balcons inclus) doit être implantée à 4 m minimum des limites séparatives.
2. Toutefois, dans une bande de 0 à 4 m de profondeur par rapport à la limite séparative, les constructions pourront être autorisées, à condition que leur hauteur n'excède pas 2 m, augmentés de 0,35 fois la distance qui sépare tout point de la construction du point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
Soit : Hauteur $\leq 2\text{m} + (0,35 \times \text{distance par rapport à la limite séparative})$.
3. Les règles d'implantation telles que visées aux paragraphes 1 et 2 du présent article ne s'appliquent pas aux bassins des piscines non couvertes, qui doivent néanmoins être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
4. Le long des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du PLU, toute construction doit être implantée à 8 m minimum du point le plus haut des berges. Il en est de même pour toute installation ou utilisation du sol non compatible avec le maintien du caractère naturel de cet espace.

Article 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux bassins des piscines non couvertes.

Article 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone ou du secteur :

Dans les zones 2AU et 2AUC:

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 25%.

Dans le secteur 2AUCc :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 10%.

Article 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la définition « Hauteur maximale des constructions » / Titre II du présent règlement

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

Article 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Aspect général des constructions

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement, telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions, ainsi que leurs accès doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation), ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

2. Façades

Sont interdits les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...), ainsi que l'utilisation de couleurs trop vives.

Les éléments techniques (antenne, climatiseur, coffres volets roulants...) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction. Ces dispositifs techniques devront être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

3. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le plan de la toiture, sans débord ni saillie.

4. Clôtures

a. Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Dans les zones 2AU et 2AUC : Elles peuvent être doublées d'une haie végétale.

Dans le secteur 2AUCc : elles seront doublées d'une haie végétale. Il est également recommandé de créer/conservé de petites ouvertures au niveau du sol pour le passage de la petite faune.

b. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent être composées de grilles ou de grillages, accompagnés d'une haie végétale. La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la composition des haies accompagnant les clôtures.

Dans le secteur 2AUCc : il est recommandé de créer/conservé de petites ouvertures au niveau du sol pour le passage de la petite faune

5. Eléments du patrimoine à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :

Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

Article 2AU 12 – STATIONNEMENT

Se référer à la définition « Stationnement » / Titre II du présent règlement

1. Nombre de places de stationnement à créer

a. Pour les constructions à destination d'habitation :

Place(s) de stationnement liée(s) à la(aux) construction(s) :

Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement et une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher.

Parmi ces places de stationnement :

Dans le cadre des projets comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif : 50% minimum de ces places devront être closes et couvertes ou intégrées dans le volume des constructions à usage d'habitation. Des adaptations pourront être admises dans le cadre des programmes de logements sociaux.

En sus des places exigées ci-avant, pour tout projet comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif, il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires non closes,

pour les véhicules des visiteurs, à raison de : 1 place par logement créé. Ces aires de stationnement seront réalisées à l'air libre.

Place(s) de stationnement liée(s) à l'accès à la(aux) construction(s) :

Pour les constructions non concernées par l'alinéa précédent, tout nouvel accès créé comprendra 2 Places Privatives Non Closes (PPNC).

b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation :

Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher entamée.

2. Stationnement des deux roues

a. Pour les constructions à destination d'habitation : les bâtiments neufs regroupant au moins 2 logements devront prévoir une aire de stationnement pour les deux roues. Cet espace possèdera une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

b. Pour les constructions à destination d'activités hors bureaux : pour toute nouvelle construction ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m² : une place de stationnement deux-roues couverte doit être aménagée par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

c. Pour les constructions à destination de bureaux : lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues. L'espace possèdera une superficie représentant au minimum 1,5 % de la surface de plancher.

3. Obligations en matière de points de recharge pour véhicule électrique

Les aires de stationnement des véhicules privatives liées aux constructions à destination d'habitation sous forme de collectif et les aires de stationnement des véhicules destinées aux salariées pour les constructions à destination de bureaux, seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Un dispositif permettant un comptage individuel sera également installé pour les constructions à destination d'habitation. 20% des places de stationnement à créer seront ainsi équipées, avec un minimum de 2 places.

Article 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être obligatoirement aménagés par un traitement végétal, ou aménagés en aires de jeux.

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la réalisation des plantations projetées / à créer.

De plus, en attendant l'ouverture à l'urbanisation de la zone ou du secteur :

Dans la zone 2AU et le secteur 2AUC :

50 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

Dans le secteur 2AUCc :

70 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :
Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

De plus, dans le secteur 2AUCc :

- Au sein des marges de recul de 8 m imposées par rapport aux cours d'eau à l'article 2AU7, les éclairages extérieurs ne sont pas autorisés.
- En dehors de ces marges de recul, les éclairages extérieurs seront limités et devront être dirigés vers le bas.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet