

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE « AU »

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Objectifs

Elle est destinée à assurer à terme le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente et en accord avec le bâti existant. La vocation principale est l'habitat, mais les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère résidentiel de la zone sont également admis, pour maintenir une mixité des fonctions urbaines.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'urbanisation de cette zone sera conçue globalement et s'effectuera au moyen d'une opération d'ensemble. S'il y a phasage des opérations d'ensemble au moyen d'une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

La zone à urbaniser AU se décompose en plusieurs secteurs :

- » **Le secteur AU1** correspond à un projet de type éco-quartier destiné à offrir à la commune les logements dont elle aura besoin d'ici 2025.
- » **Le secteur AU2** correspond à un projet mixte d'accueil d'activités artisanales, de logements sociaux et de lots dédiés à l'habitat individuel.
- » **Le secteur AU3** correspond à un projet de logements sociaux destiné à marquer l'entrée de ville.

La zone AU n'est pas concernée par les zones Inondables d'aléa fort et d'aléa modéré retranscrites dans la carte d'aléa du Projet de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Bassin Versant du Libron.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles autorisées dans l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions.

Conditions générales :

En tout secteur

L'urbanisation en zone AU est autorisée sous réserve :

- De création des équipements publics,
- D'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble exclusivement dans le cadre d'un aménagement paysager, architectural et urbain d'ensemble traitant notamment des voiries, des espaces publics, des aires de stationnement et des espaces non constructibles (marges de retrait par rapport à l'axe des voies publiques par exemple) ;
- De financement par le pétitionnaire des charges d'équipements Internes à l'opération et les branchements aux réseaux publics ou que le pétitionnaire s'engage à verser à la collectivité les participations demandées par elle pour les charges d'équipements,
- De respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixés dans le PLU (pièce 2.1).

Conditions particulières :

En secteurs AU1, AU2 et AU3

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition de respecter les prescriptions suivantes :

Toute opération d'ensemble nouvelle est soumise à l'obligation de réaliser 25% du total des logements créés (arrondi à l'entier inférieur) en logements sociaux locatifs.

Les constructions et occupations du sol à destinations d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier, de bureaux, de commerces et d'artisanat sont admises à condition de respecter les quatre prescriptions suivantes :

- leur implantation ne doit pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (Incendie, explosion) ;
- elles doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes ;
- leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de respecter les trois conditions suivantes :

- leur implantation ne doit pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (Incendie, explosion),
- elles ne doivent pas entraîner pour le voisinage des nuisances Inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises),
- leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant,

Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

En secteur AU1

En plus des conditions précédentes, les constructions autorisées dans ce secteur doivent se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble de type « quartier durable » devant respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixées dans la pièce 2.1 du PLU.

ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE

Se référer aux dispositions générales.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques.

Les eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires, les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autre des axes ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des fossés mères.

Cas des fossés en bordure des Routes Départementales

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Ordures ménagères

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés Inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet Jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit de constructions d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,
- Pour toute opération publique et/ou d'intérêt général et/ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées,
- A l'intersection de deux ou plusieurs voles, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle Isocèle dont les deux côtés égaux auront 5m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.

Cas des piscines :

Les bassins ne sont pas concernés par ces dispositions y compris les locaux techniques (locaux ordures ménagères, ...)

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

En tout secteur

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs...) sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- **Soit** lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- **Soit** lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, ...), afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,
- **Soit** lorsqu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

- **Soit** lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- **Soit** en cas de constructions mitoyennes
- Il n'est pas fixé de recul des constructions ou installation pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (cimetière, bassin de rétention...) ou services publics.

CAS DES PISCINES :

Les bassins devront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Ce recul sera aménagé en plage.

CAS DES ANNEXES OU DES GARAGES

Sans accord des voisins il est possible d'édifier en limite de parcelle des annexes ou garages présentant un linéaire d'implantation total de 6 m. et une hauteur maximale de 2,5 m en limite séparative.

S'il est prévu un toit terrasse, celui-ci ne sera pas accessible.

En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, ces normes peuvent être dépassées ; Sur ces limites, les constructions doivent présenter un linéaire d'implantation total inférieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, inférieure à 3,00 mètres en cas de toit terrasse, inférieure à 4,50 mètres au faîtage en cas de toit en tuile.

ARTICLES AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être égale à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale, mesurée par rapport au sol existant après réalisation des travaux d'aménagement.

ARTICLE AU 9- EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

En secteur AU1et AU3

La hauteur maximale des constructions est d'une part de 13 m au faîtage ou à l'acrotère.

En secteur AU2

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est d'une part de 7,50 m au faîtage ou à l'acrotère et d'autre part de 8,50 m pour les constructions à usage d'artisanat.

La hauteur maximale des logements sociaux sur la RD n°15^{E2} est de 8,50 m.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeur ; la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut-être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Dispositions particulières :

Des règles spécifiques pourront également être autorisées pour :

- les équipements publics,
- les opérations d'ensemble d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 11- ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les murs de pignon devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades. Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes, le blanc pur étant exclu.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis et vivement recommandé.

Clôture:

En bordure des voies et en limite séparative, les clôtures doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 m. Elles seront constituées soit par un mur plein soit par un mur bahut surmonté d'un grillage le tout ne dépassant pas 1,80 m.

Les limites entre les lots seront obligatoirement marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut enduit surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de 1,80 m maximum.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il est exigé au minimum :

- **En habitat collectif** : une place de stationnement (surface minimale : 5 m par 2,5 m) par logement inférieur ou égal à 60 m² de surface de plancher de construction et deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher de construction. Si l'ensemble des besoins en stationnement est assuré dans un bâtiment couvert ou en sous-sol des logements, les places de stationnement ne seront pas « boxées » de façon à ne pas être transformées cellier de rangement. De plus un garage à vélo et poussettes devra être aménagé dans le collectif.
- **En habitat individuel** : une place de stationnement (surface minimale : 5 m par 2,5 m) par logement inférieur ou égal à 60 m² de surface de plancher de construction et deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher de construction.
- **En constructions à usage hôtelier** : au moins une place de stationnement par chambre ; on prévoira en plus 1 place de stationnement pour le personnel par tranche entamée de 10 places de stationnement destinées au public ;
- **En constructions à usage commercial** : au-delà de 200 m² de surface commerciale, il sera exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à une fois et demie la surface de plancher de la construction ;
- **En constructions à usage de bureaux ou services** (y compris les bâtiments publics) : Une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.
- **Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc** : 1 place par unité de 10 personnes accueillies.
- **Dans le cadre des opérations d'ensemble**, une place supplémentaire de stationnement sera prévue par logement sur la voie créée.
- **Pour les constructions à usage d'artisanat** : il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les alres de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux emplacements.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées.

Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les essences végétales locales seront privilégiées.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 3000m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces verts.

Concernant les autres types de constructions : 10% de la surface totale de la parcelle doivent être boisés avec une densité de plantations au moins équivalente à un arbre pour 25 m² de terrain.

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis et vivement recommandé.