



NOTE DE PRESENTATION DU PROJET ZAC de la Plaine

PREAMBULE

Le « secteur de la Plaine » se localise au Nord-Est de la commune de Boujan sur Libron, en limite d'urbanisme. Elle représente la dernière zone identifiée au PLU comme zonage AU : à urbaniser.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) figure dans les documents d'urbanisme afin de permettre la réalisation d'un aménagement à vocation d'habitat. Toutefois, cette dernière a fait l'objet d'adaptations, dans le cadre de la modification n°3 du PLU, approuvée le 09 janvier 2025. Ces dernières ont été réalisées au regard des évolutions démographiques, des nouvelles préconisations des documents supra-communaux : SCoT du biterrois révisé et approuvé le 3 juillet 2023 et des projections du PLH sur la période 2021-2026.

OBJECTIFS & ENJEUX DU PROJET D'AMENAGEMENT

Le projet du « secteur de la Plaine » a été initialement défini lors de l'élaboration du PLU approuvé le 25 septembre 2013 et ajusté dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU de Boujan sur Libron, en raison des dispositions définies ci-avant.

L'aménagement de cette zone répond d'une part aux objectifs du PADD du PLU de la commune de Boujan sur Libron, au travers de quatre de ses axes :

- **AXE 1** : Conforter les entrées de ville
- **AXE 2** : Faciliter les déplacements / Favoriser les déplacements doux
- **AXE 3** : Les continuités écologiques
- **AXE 4** : Répondre aux besoins futurs

Mais aussi aux préconisations du nouveaux SCoT du biterrois révisé au travers de ses axes et orientations :

A. Un territoire vecteur d'images attractives

- **ORIENTATION A1** : Préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels, supports du paysage biterrois
- **ORIENTATION A2** : Veiller à un développement économique et résidentiel intégré et adapté à son environnement
- **ORIENTATION A4** : Prôner la qualité paysagère entre milieux urbains agricoles et naturels

B. Un territoire attentif à ses ressources et ses fragilités pour être moteur d'innovation

- **Orientations B8** : Lutter contre la consommation d'espaces agricoles et naturels
- **Orientations B10** : Intégrer la gestion des risques et des ressources en amont des projets

C. Un territoire multimodal, aux déplacements fluidifiés

- **Orientation C2** : Compléter le réseau structurant par une offre du quotidien

D. Un territoire qui « fait société »

- **Orientation D5** : Mettre en place des politiques intercommunales de l'habitat permettant de répondre aux besoins en logement des communes
- **Orientation D6** : Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs de la population
- **Orientation D7** : Offrir des logements diversifiés répondant à des besoins spécifiques
- **Orientation D8** : Adapter le parc de logements pour limiter son impact environnemental et les risques pour les habitants

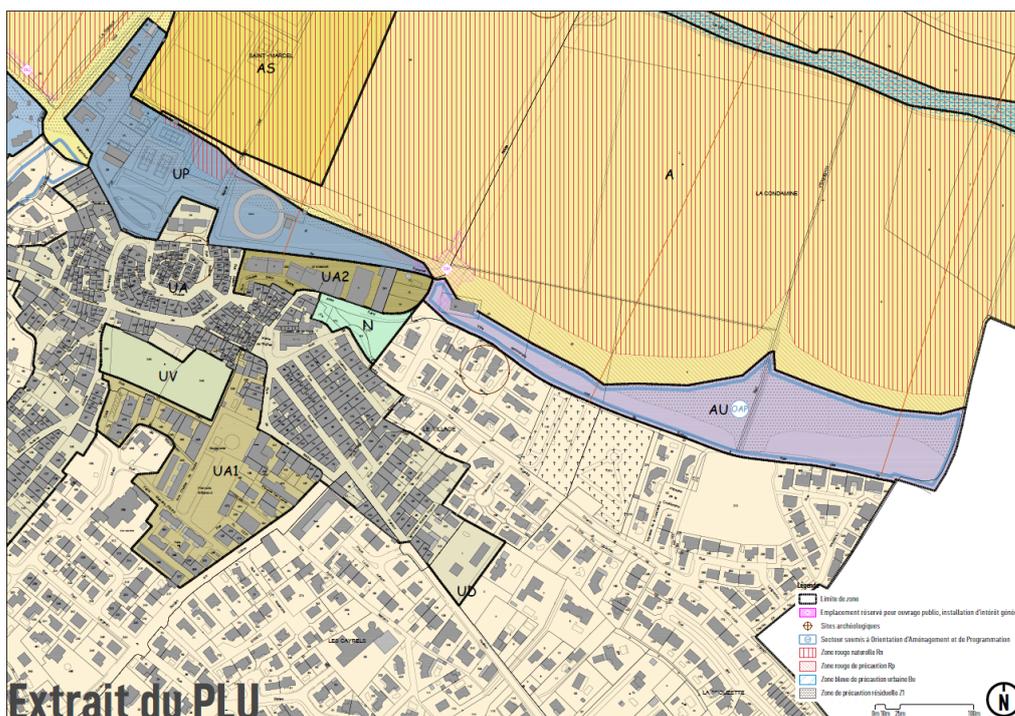
Les objectifs et enjeux pour la création de la ZAC du « secteur de la Plaine », ont été définis lors de la délibération du 9 juillet 2015 lorsque le conseil municipal a ouvert la concertation préalable et précisé que :

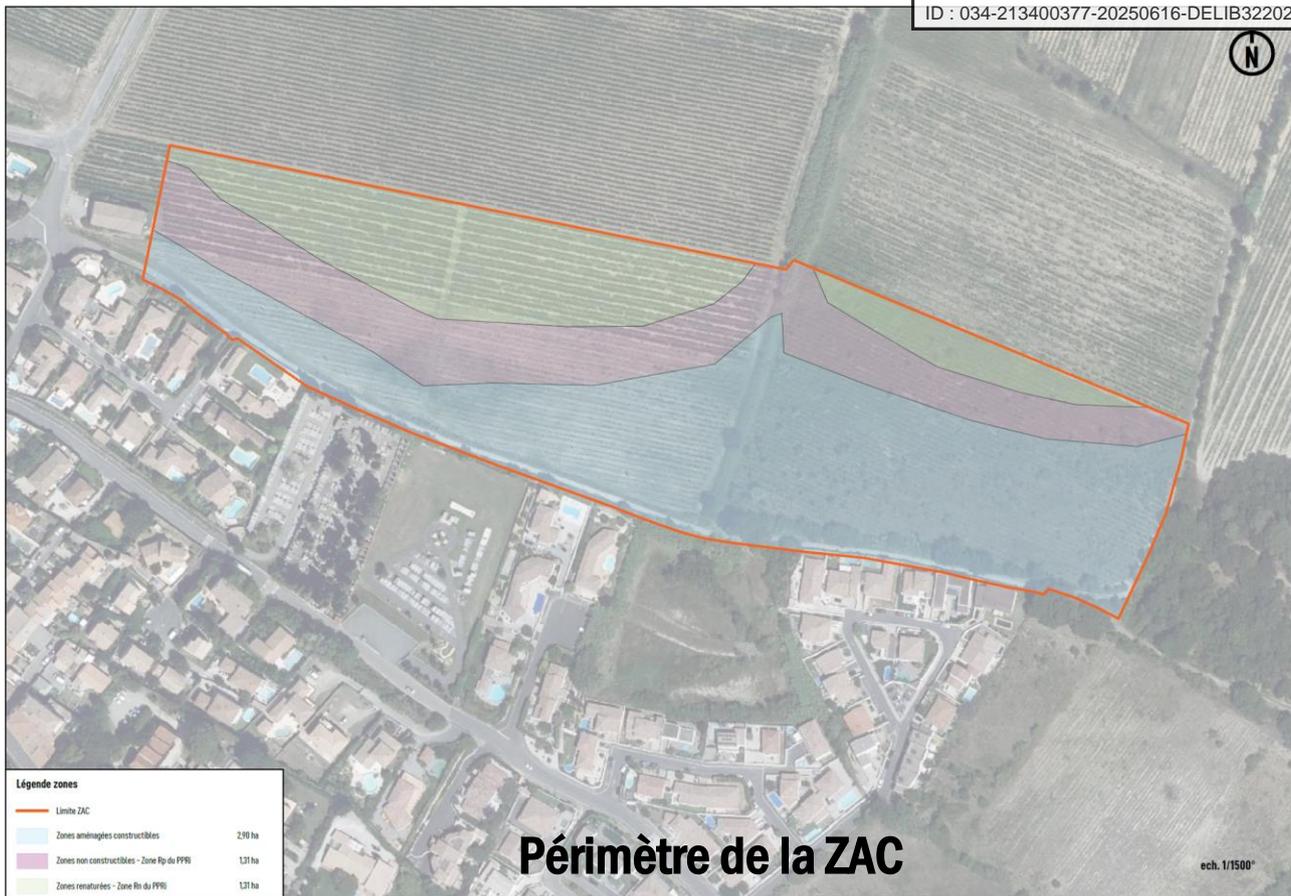
- Le secteur de « la Plaine » est un secteur privilégié pour satisfaire les objectifs de la commune en matière d'extension urbaine et pour accueillir ainsi l'urbanisation future du village en vue de répondre aux besoins concernant une offre diversifiée en logements et de permettre une mixité des types d'habitats.

- La procédure de ZAC permet d'aboutir à un projet réfléchi et d'intégrer des démarches liées au développement durable.

DEFINITION DU PERIMETRE DU PROJET D'AMENAGEMENT

Le périmètre envisagé s'inscrit quasiment dans la limite de la zone AU du PLU, en ne prenant pas en considération la construction existante (hangar agricole) et la jonction viaire à l'Ouest (rue Jules Ferry et RD n°15^{E2}) (voir extrait du PLU et périmètre de la ZAC ci-après).





Cette délimitation correspond de même sur sa limite Nord à la zone de précaution résiduelles Z1, identifiée sur le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation – PPRi de Boujan sur Libron.

Il est donc à considérer en termes de surfaces les données suivantes :

- Zone constructible : 2,90 ha
- Zones privatives et agricoles : 1,31 ha (jardins situés en zone de précaution Rp n'autorisant aucune construction, uniquement des clôtures conformes aux prescriptions du PLU)
- **Zone renaturée : 1,31 ha**

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PPRi – Zone Z1

4. ZONES DE PRÉCAUTION : Z1 ET Z2

- ✓ Zone de précaution résiduelle Z1 = zone non soumise à la crue de référence mais potentiellement inondable par une crue exceptionnelle
- ✓ Zone de précaution élargie Z2 = le reste du territoire communal

Objectifs :

- Permettre le développement urbain en tenant compte du risque potentiel en cas de crue supérieure à la crue de référence (Z1),
- Permettre le développement urbain des secteurs non inondables sans aggraver l'inondabilité des zones inondables (Z2).

6. ZONES DE PRÉCAUTION : Z1 ET Z2

Rappel : La zone de précaution Z1 a pour principe l'autorisation de tous travaux et projets nouveaux excepté les bâtiments à caractère stratégique ou vulnérable, dans la mesure où ces travaux et projets n'aggravent pas le risque et la vulnérabilité des personnes. La zone Z2 permet l'implantation de tout type de projets, sous réserve du respect des dispositions ci-dessous.

Ces zones ne sont pas considérées comme inondables au titre de l'information des acquéreurs et des locataires.

SONT INTERDITS :

- En Z1 uniquement : Tous projets de construction d'établissements à caractère stratégique ou vulnérable .

SONT ADMIS sous réserve de l'application des mesures constructives définies au chapitre 4.5 de la 1^{ère} partie :

- Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, à condition qu'ils respectent les dispositions suivantes :
 - Des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, doivent être réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle.
 - Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit décennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement.
- En Z1 uniquement : la surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 50 cm minimum au-dessus du terrain naturel.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION PREVISIONNEL

Le programme d'aménagement du « secteur de la Plaine » s'inscrit dans une logique de développement urbain équilibré et durable, conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois. Il prévoit :

- **La réalisation de plus d'une centaine de logements**, avec un objectif d'environ **109 unités** réparties sur le périmètre concerné. Cette programmation correspond à une **densité moyenne de 36 logements par hectare**, conformément aux prescriptions du SCoT, et permet d'assurer un équilibre entre urbanisation maîtrisée, qualité de vie et performance foncière.
- **La production d'une offre diversifiée de logements**, en veillant à intégrer une **mixité sociale et intergénérationnelle**. Ainsi, le programme comprendra :
 - **Des logements individuels groupés** sous forme de **villas en bande**, offrant des typologies T3 à T5, avec jardin privatif, favorisant l'accession à la propriété pour les familles ;
 - **Des lots libres à bâtir**, destinés à l'auto-construction ou à l'achat en diffus, permettant aux ménages de s'inscrire dans une démarche personnalisée de projet immobilier ;
 - **Des logements collectifs intermédiaires ou petits collectifs**, de type R+1 ou R+2, comprenant des appartements allant du T2 au T4, afin d'accueillir une diversité de profils (jeunes actifs, couples, personnes âgées, familles monoparentales, etc.).
- **Un objectif de 30 % minimum de logements locatifs sociaux**, en adéquation avec les objectifs de la politique locale de l'habitat et la loi SRU, garantissant l'accès au logement pour tous, et contribuant à une réelle mixité sociale sur le secteur.
- **Le développement d'une surface de plancher d'environ 15 000 m²**, répartie de manière équilibrée entre les différentes typologies, et intégrant les exigences en matière de qualité architecturale, d'insertion paysagère, et de performance environnementale.

Le projet veillera à valoriser les qualités paysagères du site, à favoriser les cheminements doux, dans un esprit de « quartier à vivre » durable et inclusif.

BILAN PREVISIONNEL DU PROJET D'AMENAGEMENT

Le coût prévisionnel du projet d'aménagement du « secteur de la Plaine » se décompose comme suit :

- Travaux liés au projet d'aménagement environ 2 250 000 € HT
- Participation aux équipements publics par l'aménageur environ 1 100 000 € HT
- Droit d'entrée environ 150 000 €

PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS & MODALITES DE FINANCEMENT

Travaux et aménagements hors ZAC	Montant des travaux ou aménagements estimés en € HT	Montant des financements attendus de l'aménageur en € HT
Projet de création d'une zone de biodiversité en bordure du Libron	2 150 000 €	129 000 €
Réalisation d'une salle multi activités (site cave coopérative)	9 500 000 €	570 000 €
Réhabilitation Mairie, salle des fêtes, locaux associatifs (étage), rénovation de l'esplanade F. Mitterrand	6 000 000 €	360 000 €
Aménagement de l'ER n°1 : aménagement voirie (rue Jules Ferry / RD n°15 ^{E2})	650 000 €	39 000 €
TOTAL (arrondi)	18 300 000 €	1 098 000 €

CONDITIONS DE REALISATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

Afin de mettre en place une dynamique de réalisation de ce projet d'aménagement du « secteur de la Plaine » une fois l'arrêté préfectoral l'y autorisant, les conditions suivantes devront être respectées :

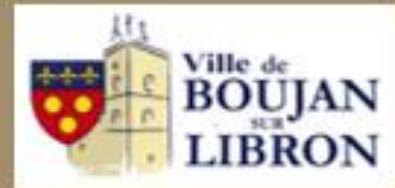
- Réaliser les travaux en 1 tranche en raison de la voie unique de desserte principale.
- Mise en place d'un calendrier des paiements à la collectivité liés à la participation de l'aménageur aux équipements publics selon 3 échéances :
 - ✓ 1^{er} versement à la validation de l'autorisation environnementale, purgée de tout recours
 - ✓ 2^{ème} et 3^{ème} versement avant le 15 novembre de l'année N+1 et N+2 (l'année N correspondant à l'année du 1^{er} versement)

RAPPEL DE L'OAP ET DU REGLEMENT ECRIT DU PLU EN VIGUEUR

L'OAP du « secteur de la Plaine » a été initialement définie lors de l'élaboration du PLU approuvé le 25 septembre 2013 puis ajustée dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU et approuvée le 09 janvier 2025. Ses prescriptions ainsi que le règlement écrit du PLU sont rappelés ci-après.

INSEE 34037

Commune de BOUJAN-SUR-LIBRON



3^{ème} modification du PLU Secteur de la Plaine



2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Procédures	Prescription	Approbation
Révision Générale du POS Transformation en PLU	13 avril 2011	25 septembre 2013
1 ^{ère} Modification du PLU	27 octobre 2015	16 août 2016
2 ^{ème} Modification du PLU - Dossier 2-1 - Dossier 2-3	17 décembre 2020	18 juillet 2023
3 ^{ème} Modification du PLU	20 mars 2024	09 janvier 2025



Naos
Architecture

contact@naos-archi.fr
tel. 33(0)4 67 30 87 41

2, allée de l'Espinoise
CS 50120
34 760 Boujan/Libron cedex

Janvier 2025

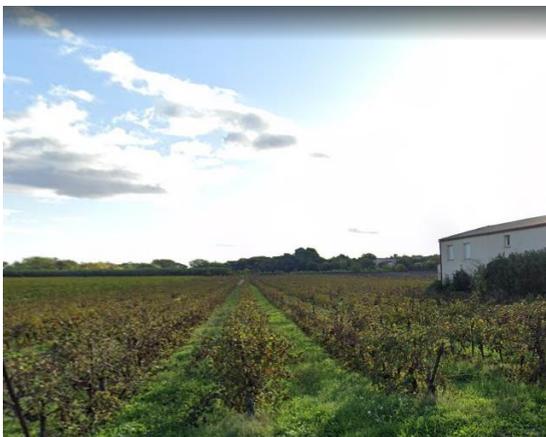
III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR AU – SECTEUR DE LA PLAINE

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Plaine représente la dernière zone à urbaniser, identifiée comme zone « AU » dans le document d'urbanisme de la commune de Boujan sur Libron. Elle a été établie et approuvée lors de l'élaboration du PLU, le 25 septembre 2013. Aujourd'hui des adaptations sont nécessaires au regard des évolutions démographiques, des préconisations du SCoT révisé et approuvé le 3 juillet 2023, ainsi que des projections du PLH sur la période 2021-2026.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur AU

Le contexte



1



2



3



4



5



Cette zone se localise au Nord-Est de la commune, en limite d'urbanisme avec une vue directe sur la plaine agricole et sur la ripisylve du Libron.

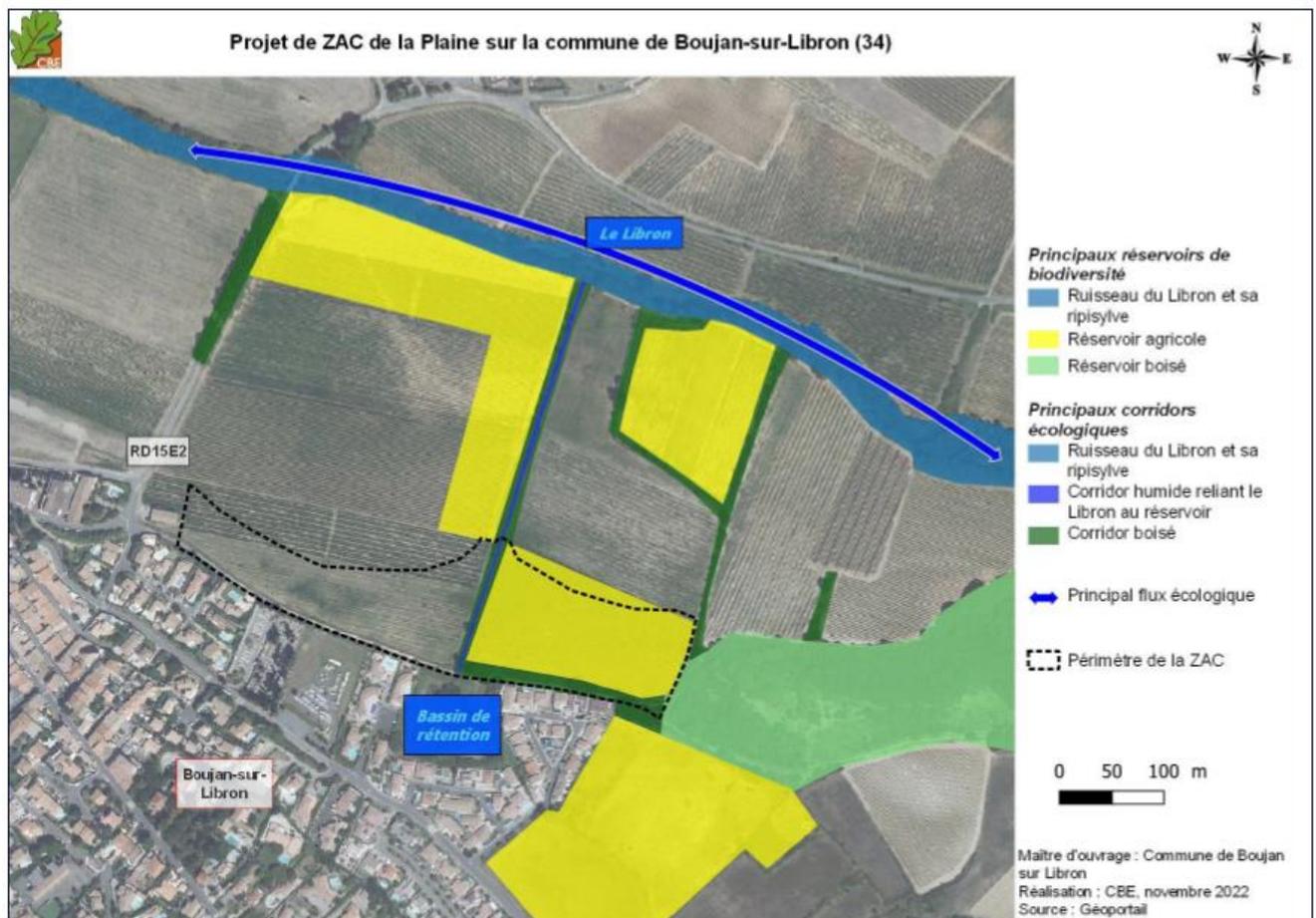
Sa position à proximité de centre-ville mais aussi dans un environnement paysager naturel lui confère nombre d'atouts

Le site et le milieu naturel

Le projet se situe au lieu-dit « Domaine de la Plaine » dans un contexte périurbain essentiellement viticole.

Les réservoirs de biodiversité

Au Nord du site, se trouve le Libron : cours d'eau méditerranéen en bon état de conservation constituant d'une part un important réservoir de biodiversité et d'autre part un corridor écologique. La zone de projet est quant à elle traversée par le ruisseau de l'Enguignou qui va rejoindre le Libron. De petits boisements relictuels ponctuent le paysage. D'autres éléments peuvent également être mis en avant avec notamment une zone de chênaie verte à l'Est de projet et quelques zones de friches.



Carte 14 : Éléments fonctionnels en lien avec la zone de projet

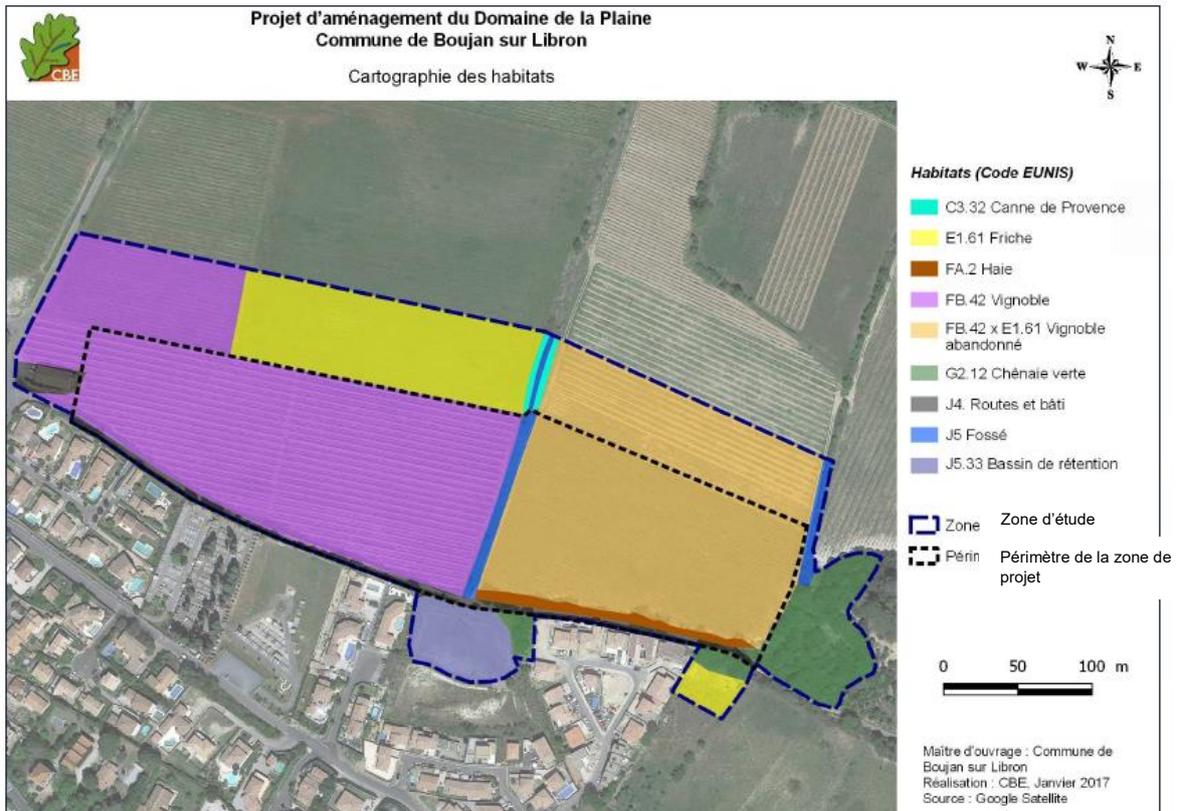
Les corridors écologiques

Les principaux corridors écologiques identifiés sur la zone de projet sont des éléments boisés et des fossés, directement en lien avec le Libron. Les petits corridors boisés locaux permettent de même de renforcer le lien entre la ripisylve du Libron et la zone de chênaie évoquée dans le paragraphe précédent, à l'Est de la zone du projet. Il s'agit là de corridors écologiques secondaires permettant le déplacement de la faune entre les différentes entités écologiques similaires.

Le site n'est pas impacté par des zones d'inventaires écologiques : ZNIEFF de type I et II, ni par des périmètres règlementaires ou des sites inscrits ou classés, ni dans une zone Natura 2000.

Seule une zone tampon de site classé au patrimoine de l'UNESCO « Canal du Midi » est contiguë au projet.

Toutefois le projet est inclus dans un zonage de PNA Lézard ocellé défini au niveau communal, sans précision des zones réelles d'intérêt sur l'ensemble du territoire. 4 autres zonages similaires sont présents en marge plus ou moins proche de notre secteur avec : l'aigle de Bonelli, les odonates, l'outarde canepetière et l'émyde lépreuse.



Carte 16 : cartographie d'occupation des sols en 2016

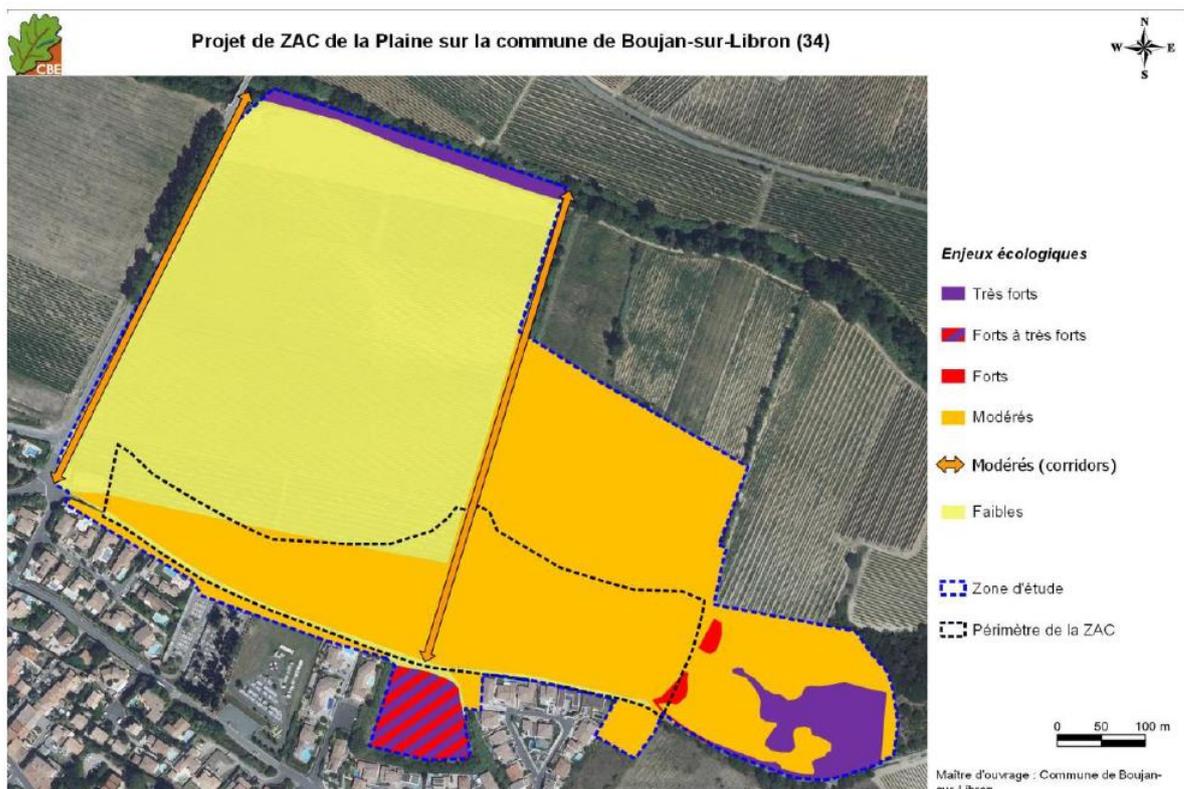
En annexe du présent dossier d'OAP est jointe une étude d'impact réalisée sur ce secteur.

La fonctionnalité écologique de ce site est caractérisée par la présence de corridors d'intérêt avec :

Le Libron, sa ripisylve ainsi que l'ensemble des linéaires arbustifs et arborés locaux

Les zones réservoirs de biodiversité avec un boisement et quelques friches agricoles.

Cette analyse a fait ressortir des enjeux écologiques modérés à forts, voire très forts en limite de projet à l'Est et au Nord avec le Libron.



Les Orientations d'Aménagements du « quartier durable »

Il est défini ci-après d'une part, les recommandations en matière de logement et d'autre part les prescriptions architecturales et paysagères.

Nombre et type de logements

- » Les futures constructions pourront être mitoyennes afin d'économiser l'espace constructible.
- » Si elles sont construites en bande, elles disposeront d'une largeur minimale d'environ 9.00 m.
- » Les logements peuvent être individuels comme collectifs, permettant ainsi des compositions avec des typologies de transition : maisons individuelles ou en bandes, petits collectifs, et collectifs.
- » La mixité des formes bâties sera recherchée afin de permettre la mixité sociale.
- » 30% du total des logements créés seront destinés à des logements sociaux.
- » Une densité de 36 logements à l'hectare doit être respectée afin d'être compatible avec le Scot du Biterrois.

Projet architectural et paysager

- » Concevoir un projet d'ensemble prenant en compte son insertion en limite urbaine et dans son environnement immédiat et paysager en apportant une écriture sobre et contemporaine.
- » Développer des façades urbaines de qualité le long du chemin rural n°37, tout en apportant une attention particulière sur la perception des constructions depuis la plaine du Libron.
- » Conserver une cohérence d'épannelage en implantant les collectifs judicieusement afin de profiter des vues sur la plaine agricole.
- » Créer des cadrages sur le paysage agricole en laissant des percées visuelles entre les constructions depuis l'espace public.
- » Pour limiter l'impact carbone des constructions privilégiez l'utilisation de matériaux à faible impact : biosourcés, recyclés, réemployés (matériaux démolis ou déconstruits), ...
- » Opter pour une palette de couleur de façades en harmonie avec celle du centre-ville et le paysage environnant.
- » Créer les continuités des cheminements doux existants et projetés vers le Libron.
- » Créer des îlots de fraîcheur dans les espaces publics « dilatés ».
- » Créer des bassins de rétention disposant simultanément de qualités paysagères et fonctionnelles (espaces praticables lorsqu'ils sont hors d'eau).
- » Assurer une bonne gestion des eaux pluviales.
- » Privilégier la végétalisation au niveau des zones de stationnement ainsi que la perméabilité des sols.
- » Opter pour une large palette de végétaux adaptés au climat et au sol, peu vorace en eau.
- » Proposer des choix d'aménagement permettant d'appliquer la logique du dispositif Eviter-Réduire au regard des caractéristiques agricoles du foncier

Vers un « quartier durable »

La réalisation de ce nouveau quartier se doit d'être vertueuse dans son approche. Il devra prendre en compte les enjeux environnementaux, urbains, sociaux, ... mais surtout le rendre accessible à tous et offrir un cadre de vie de qualité et le bien vivre ensemble.

Plusieurs cibles doivent être appréhendées :

- » Réduire le plus possible l'imperméabilisation des sols
- » Préserver les zones humides identifiées et leurs fonctions en les intégrant dans un aménagement paysager
- » Préserver la ressource en eau et réduire les énergies avec l'emploi de matériaux à faible impact
- » Favoriser la diversité végétale avec des essences locales pour une meilleure biodiversité
- » Proposer une mobilité diversifiée et identifiée pour tous

- » Favoriser la mixité sociale

L'objectif de la collectivité est de développer un quartier exemplaire, répondant au mieux aux enjeux d'un quartier durable, en anticipant les changements climatiques pour améliorer le cadre de vie des futurs habitants, mais aussi en appliquant la « Charte riverains » pour éviter les conflits d'usage afin de considérer la réglementation sur les distances de sécurité riverains au regard de l'utilisation de produits phytosanitaires, sans remettre en cause les cultures existantes.

Prescriptions édictées par l'orientation d'aménagement

La sobriété énergétique

La réalisation de ce nouveau quartier doit être l'occasion de mettre en place une approche exemplaire basée sur la réduction des gaz à effet de serre, notamment en réduisant les consommations énergétiques, en ayant recours à l'emploi de matériaux à faible impact carbone, en utilisant des sources d'énergie décarbonées.

La gestion des eaux pluviales

Face aux dérèglements climatiques et notamment aux épisodes pluvieux très intenses, la gestion des eaux pluviales est essentielle. La perméabilité des sols doit être recherchée selon les usages.

Dimensionner correctement les zones de rétention et les utiliser comme espace paysager et fonctionnel.

Les mobilités et la trame verte

Au regard du contexte et de ses contraintes, un axe de desserte principal constituera la colonne vertébrale du réseau viaire auquel doit être adossé les cheminements doux connectés au centre-ville, aux équipements publics mais aussi à relier à la plaine agricole. Ce maillage de dessertes doit être planté et composé d'une trame verte offrant à la fois de l'ombrage, des îlots de fraîcheur, atténuant les vents venus du Nord et de l'Ouest mais aussi support de biodiversité.

Adopter ainsi une stratégie paysagère en choisissant les végétaux adéquats pour répondre aux divers enjeux : ombrage et fraîcheur, végétation dense pour freiner les vents violents mais aussi végétation plus diluée pour les cadrages visuels sur le paysage et les vents calmes, végétaux à feuilles caduques ou persistantes selon les effets recherchés.

Il est aussi nécessaire de choisir des essences locales peu vorace en eau et supportant de forte exposition au soleil, permettant ainsi de jouer sur les couleurs et les odeurs au gré des saisons.

Exclure toutes plantations d'espèces exotiques envahissantes.

Une architecture où les morphologies bâties et la densité sont équilibrées

Le nouveau SCoT du biterrois préconise une densité de 36 logements à l'hectare. Il est donc important de composer un ensemble bâti harmonieux offrant une identité architecturale simple et homogène.

L'articulation des lots entre eux et selon leurs morphologies : maisons individuelles, en bandes et collectifs doit conduire à une réflexion cohérente prenant en considération les éléments suivants :

- » Cadrage sur le paysage
- » Protection solaire, occultation ou ventilation selon les orientations
- » Mitoyenneté et espace de respiration (prospects)
- » Matériaux et couleurs
- » Mixité sociale

L'implantation des constructions mérite de même réflexion

Principes d'organisation du secteur AU à valider lors de l'autorisation d'aménager



PROGRAMMATION DU SECTEUR AU « LA PLAINE »

		Nombre d'habitants estimé
surface	3.02 ha	*
Nombre de logements potentiel	109	Environ 220
Densité (selon SCoT du Biterrois)	Densité minimale moyenne de 36 logts/ha sur l'ensemble du secteur (puis ajouter 25% pour la période 2031-2040)	
30% minimum de logements sociaux	Environ 33 logements	Environ 55

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le



ID : 034-213400377-20250616-DELIB322025-DE

Commune de BOUJAN-SUR-LIBRON

INSEE 34037



3^{ème} modification du PLU Secteur de la Plaine



3. Règlement APRES MODIFICATION

Procédures	Préscription	Approbation
<i>Révision Générale du POS Transformation en PLU</i>	<i>13 avril 2011</i>	<i>25 septembre 2013</i>
<i>1ère Modification du PLU</i>	<i>27 octobre 2015</i>	<i>16 août 2016</i>
<i>2ème Modification du PLU Dossier 2-1 Dossier 2-3</i>	<i>17 décembre 2020</i>	<i>18 juillet 2023</i>
<i>3ème Modification du PLU</i>	<i>20 mars 2024</i>	<i>09 janvier 2025</i>

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A 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.

La commune de Boujan sur Libron dispose d'une seule zone AU, implantée en limite Nord-Est.

Objectifs

Elle est destinée à assurer à terme le développement de la commune sous la forme d'un nouveau quartier équipé et aménagé de façon cohérente et en accord avec le bâti existant alentours. 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 l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'urbanisation de cette zone sera conçue globalement et s'effectuera dans le cadre d'une opération d'ensemble. S'il y a phasage au moyen d'une succession d'opérations, chacune d'elle 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 correspond à un projet de « quartier durable » destiné à offrir à la commune les logements dont elle aura besoin d'ici 2031.

Ce secteur AU est concerné par la zone rouge naturelle Rn, la zone de précaution Rp et la zone de précaution résiduelle Z1, du projet de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRNI) du 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 :

L'urbanisation en zone AU est autorisée sous réserve :

- De création des équipements publics,
- D'urbanisation sous forme d'une opération d'ensemble exclusivement dans le cadre d'un aménagement paysager, architectural et urbain traitant notamment des voiries, des espaces publics, des aires de stationnement, des circulations douces, 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).

Conditions particulières :

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 30 % 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 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 du dossier de 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 à un réseau public de distribution d'eau potable.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière 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, ...) 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 de l'axe des 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

Des zones de collectes sur le domaine public sont à prévoir selon les échanges effectués avec l'EPCI en charge de la collecte des déchets.

Leurs dimensions seront en rapport avec le dispositif mis à disposition et défini 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 :

- Soit à la limite des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- Soit à une distance minimale de l'alignement au moins égale à 2 m, par rapport à la limite des voies ou emprises existantes ou projetées, ouverte à la circulation publique.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

- 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 voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux auront 5 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.
- 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,

Cas des piscines

Les bassins pourront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites sur les emprises publiques. Ce recul sera aménagé en plage. Toutefois cette plage ne pourra être implantée **au-delà de +30 cm du terrain naturel**. Une coupe de principe devra être fournie pour l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Toutefois en zone Rp du PPRi, les piscines seront admises sous réserve de l'application des mesures constructives énoncées au chapitre 4.5 « Dispositions constructives obligatoires pour les projets nouveaux implantés en zone inondable » du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation.

Elles seront admises au niveau du terrain naturel, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

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

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées :

Soit sur une limite séparative 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 composition d'ensemble, et de rechercher une certaine unité de style, de forme, de volume, ..., ainsi qu'une unité 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.
- Soit à une distance minimale par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$) 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.

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.

Ainsi, dans le cadre d'équipements d'utilité publique des implantations spécifiques pourront être autorisées pour permettre la réalisation et la réhabilitation des projets.

Cas des piscines

Les bassins pourront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul sera aménagé en plage. Toutefois cette plage ne pourra être implantée **au-delà de +30 cm du terrain naturel**. Une coupe de principe devra être fournie pour l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Toutefois en zone Rp du PPRi, les piscines seront admises sous réserve de l'application des mesures constructives énoncées au chapitre 4.5 « Dispositions constructives obligatoires pour les projets nouveaux implantés en zone inondable » du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation.

Elles seront admises au niveau du terrain naturel, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

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 2,80 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 de 3,00 mètres en cas de toit terrasse, inférieure à 4,50 mètres au faîtage en cas de toit en tuile.

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

Dans tous les cas, les constructions implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours. A cela s'ajoute des implantations assurant une occupation ou une utilisation offrant de bonnes conditions d'ensoleillement, d'éclairage, de salubrité, de sécurité, ...

Une distance d'au moins 4,00 m doit être respectée.

Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une opération d'ensemble.

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 totale autorisée dites hauteur absolue.
- L'autre fixe la hauteur relative dites hauteur sur voie

Définition de la hauteur totale

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

Le sol existant est considéré comme suit :

- Le terrain après terrassements dans le cas où la construction nécessite un déblai du terrain naturel initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction nécessite un remblai du terrain existant.

Les constructions doivent s'inscrire selon la hauteur totale définie et autorisée et selon la définition du sol existant comme décrit ci-avant.

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

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 m au faîtage ou à l'acrotère.

Hauteur sur voie

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 2 fois la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance d'un mètre peut être accordé lorsque la hauteur définie comme indiqué ci-dessus ne permet pas de réaliser un nombre entier d'étages.

Si une construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie de la construction bordant la voie la plus étroite peut être de la même hauteur que celle sur la voie la plus large.

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 doivent présenter une simplicité de volume tout en favorisant des rythmes et proposer un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Leur implantation doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sols soient limités au strict minimum en optant pour une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles mais aussi en respectant les règles énoncées dans le PPRi du Bassin Versant du Libron pour les zones de précaution Z1.

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 environnantes, le blanc pur étant exclu.

L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, bas carbone, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.

En application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant le retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

Pour toutes les constructions neuves et constructions existantes, les groupes de climatisation seront implantés à l'intérieur des bâtiments ou en pied de façade. Ils seront dissimulés dans un coffre adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.



Clôtures

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.

Pour les clôtures sur emprises publiques, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, briques creuses, parpaings, ... est interdit. Un enduit de finition en harmonie avec les façades doit être réalisé.

Sur les limites séparatives et en limite avec la zone agricole, les clôtures doivent présenter une perméabilité à la petite faune et disposer d'ouverture de minimum 10 x10 cm ou 20x20 cm au sol tous les 20 m, comme défini ci-contre.



Ces clôtures seront doublées d'une haie végétale composée d'au minimum deux essences différentes et locales.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

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

Le traitement au sol des aires de stationnement doit faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

IL EST EXIGÉ AU MINIMUM :

- **En habitat collectif** : une place de stationnement (surface minimale : 5 m par 2,50 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 2,50 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 aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux emplacements. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

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 3 000 m², 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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries des constructions doit prendre en compte les caractéristiques du site, tels que la topographie et l'exposition.

L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, l'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, bas carbone, sains et recyclables, sont à privilégier afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le

ID : 034-213400377-20250616-DELIB322025-DE



Au regard de la volonté des élus de s'adapter aux évolutions démographiques mais aussi à celles des documents supra-communaux : SCoT du biterrois révisé le 3 juillet 2023 et nouveau PLH pour la période de 2021-2026, des ajustements ont été apportés à cette OAP du « secteur de la Plaine » dans le cadre d'une modification n°3 du PLU (modification de droit commun), approuvée le 09 janvier 2025. Cette procédure a permis de mettre à jour le nombre de logements au regard des derniers éléments opposables ainsi que de la densité (nombre de logements/ha) du nouveau SCoT.

Comme affiché dans le programme de construction prévisionnel sont à réaliser environ 109 logements sur un périmètre constructible de 2,9 ha.

Des prescriptions orientées sur la base d'une approche environnementale sont définies dans l'OAP mais aussi d, avec notamment la réalisation de stationnements perméables, l'installation de bornes pour les véhicules électriques, ...