

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

La zone se compose de deux secteurs différents : 1AUa, 1AUb et 1AUc.

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent et d'une diversité de l'habitat, ces trois secteurs font l'objet d'études de composition globale traduites sous la forme d'orientations d'aménagement spécifiques déterminant les conditions de l'urbanisation pour chacun de ces secteurs.

Les constructions devront donc être édifiées en compatibilité avec les orientations d'aménagement spécifiques de chacun des secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- **le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^{er} mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- **le risque technologique lié au transport de matières dangereuses** : risque d'accident de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal et pour ce qui concerne : A9 - RD900 - RD618 - RD115 - voie ferrée - autoport.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002

- la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice * : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles;



ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels, les constructions à usage agricole.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R. 421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
8. Les villages de vacances.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés (PPRNP & PPRIF).

1. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec les orientations d'aménagement spécifiques de chacun des secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
2. Les constructions à usage d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
5. En secteurs 1AUa et 1AUc, les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
 - pour les garages de ne pas dépasser 2,50m de hauteur hors-tout et 20 m² de superficie (surface de plancher).
 - pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine.....) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 10 m² de superficie, 2,50m de hauteur.
6. En secteur 1AUb, les garages sous réserve de ne pas dépasser 3,50m de hauteur au faîtage.



7. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE 1AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Desserte en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, vers le réseau séparatif.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

ARTICLE 1AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 1AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



1. Dans les trois secteurs 1AUa, 1AUB et 1AUc, les constructions y compris les garages doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m.

- En secteur 1AUa, le long de la voie prolongeant la rue de la Méditerranée, les constructions seront édifiées à une distance de 13m par rapport à l'alignement de cette voie (la voie étant considérée dans son ensemble : tous travaux d'aménagement, pistes cyclables, piétonnes, végétalisation....compris), de manière à constituer un front bâti, en référence à l'étude paysagère spécifique "Entrée de ville" et à l'orientation d'aménagement du secteur.

2. Des conditions différentes pourront être acceptées en fonction du projet dans le cadre d'opération (s) d'ensemble.

3. Les piscines doivent respecter un retrait de 2m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

4. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE 1AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dans les trois secteurs secteur 1AUa, 1AUB et 1AUc, les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance minimale de 4 m.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées notamment en fonction du projet dans le cadre d'opération (s) d'ensemble

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

4. Des constructions annexes peuvent être édifiées sous les réserves énoncées à l'article 2.

5. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 2m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 m. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

3. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.



ARTICLE 1AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES BATIMENTS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel en fonction des conditions liées à la connaissance du risque d'inondation et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

- La hauteur hors-tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 12 m hors-tout.
- En secteurs 1AUa et 1AUc, la hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 2,50 m.
- En secteur 1AUb, la hauteur maximale des garages est fixée à 3,50m au faitage.
- Des conditions différentes peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.

c) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

d) Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - alinéa a) Dispositions générales

ou bien

- proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet... ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

a) Dispositions générales

> Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.



- Les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints ; dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ainsi que les placages de matériaux.

- Dans le cas d'une maçonnerie traditionnelle en galets et cayroux, les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres; elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...

> Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 33%, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes. Les toitures ainsi que celles des bâtiments annexes seront en tuiles canal de terre cuite. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle, ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

- Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, en ne dépassant pas toutefois 30% de la surface couverte du bâtiment. Les terrasses inaccessibles sont interdites

b) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

* Bâtiments annexes autorisés : Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

c) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

d) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

e) Panneaux solaires photovoltaïques: ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : Intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

f) Clôtures : Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation et être traitées simplement. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

- La hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie...ne pourra excéder 1,30m en limite du domaine public et 1,80m sur les limites séparatives ;

- dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur maximale > Pour les bâtiments publics, les équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....



ARTICLE 1AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

- Deux places de stationnement par unité de logement.
- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations une aire de stationnement visiteur par 3 logements devra également être prévue, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.
- En secteur 1AUb, il sera exigé une place de stationnement par logement ainsi qu'une place de stationnement visiteur pour 5 logements.
- Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :
 - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
 - pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers. Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE 1AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

