

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU (1 AU a, 1 AU b, 1 AU c, 1 AU d)**Caractère de la zone**

Cette zone, non équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future. Cependant, une urbanisation immédiate, anticipant sur la réalisation par la commune des équipements publics est admise sous conditions.

Elle comprend cinq secteurs :

- **1 AU** : ce secteur se situe sur le plateau de la Gare et aux Broues. Il est en partie occupé par un habitat diffus lâche en interstice de zones construites plus récentes. Son développement est notamment fonction des structurations à mettre en place pour la desserte du plateau de la gare notamment en déplacements tous types.
- **1 AU a** : ce secteur est également situé près de la gare et se trouve aujourd'hui occupé par des ateliers dont la présence n'est pas souhaitable dans ce quartier développé entre autres en logements sociaux.
- **1 AU b** : ce secteur se situe sur la colline de Ranz. Il est partiellement occupé et représente un territoire important dans la stratégie de maîtrise de l'urbanisation sur ce site à enjeu environnemental majeur dans la zone agglomérée ouest de la commune. L'organisation du secteur devra être conforme aux orientations d'aménagement prévues pour cette zone et figurant au dossier de PLU.
- **1 AU c** : ce secteur est situé en devers vers Laroque à l'est du plateau de la Gare. Il est occupé par des constructions jadis autorisées dans le cadre de la Loi d'Orientation Foncière en zone NB. Les constructions ne sont pas structurées, l'occupation est lâche et diffuse, les équipements sont insuffisants notamment en eau potable. Ce secteur est intéressé par les zones inondables : Rouge R et Bleue Bn.
- **1 AU d** : ce secteur est situé aux Broues dans un secteur occupé par des activités, où le développement urbain n'est pas souhaitable pour de l'habitat dense.

La zone 1AU est concernée par des dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales, telles que définies dans le schéma directeur des eaux pluviales inclus dans le présent dossier de PLU.

Dispositions spécifiques :

- Dans toute parcelle une superficie doit être laissée en espaces libres : 40% de la surface de la parcelle.
- Dans ces zones 50% des espaces libres sont à laisser en pleine terre.

Section I - Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol**ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les bâtiments liés à l'exploitation agricole.
- les campings,

- les terrains de stationnement de caravanes et les mobile-homes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

En secteur 1 AU et 1 AU d :

- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures
- Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau et de services les installations classées et les opérations d'ensemble.

En secteurs 1 AU a :

- L'extension mesurée des bâtiments existants à raison de 30 m² de Surface de plancher, une fois, à compter de la date d'approbation du PLU sans changement de destination.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures
- Toutes constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureau et de services les installations classées et les opérations d'ensemble sous réserve d'un changement de destination des terrains occupés par des activités.

En secteur 1 AU b :

- L'extension mesurée des bâtiments existants à raison de 30 m² de Surface de plancher, une fois, à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures
- Les projets d'ensemble à usage d'habitation et/ou de bureaux conformes aux orientations d'aménagement, sous réserve que ces ensembles couvrent une superficie minimale de 1 hectare.

En secteur 1 AU c :

- Les constructions isolées à usage d'habitation.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures

Dans tous les secteurs sauf 1 AUb et 1AU c :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises, à condition que :
 - Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - Leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
 - La nécessité de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

- Leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins, (incendie explosion ...)
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II - Conditions d'Occupation du Sol

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-1

II – Voirie

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-2

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable. Sauf en secteur 1 AU c.

Dans le secteur 1 AU c, une partie des constructions est desservie en AEP, et une partie est mal ou pas desservie.

"Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur".

"Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue".

II – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Sauf en secteurs 1 AU c.

Toutefois, si certaines parcelles sont bordées de canalisations d'eau usées, elles tombent sous le coup du code de la santé publique (article L 1331-1) qui impose le raccordement et prévaut sur les documents d'urbanismes, à condition que les caractéristiques du terrain le permettent. Cependant, toute opération d'ensemble ou opération ayant pour effet la création de 3 logements ou équivalent doit être raccordé au réseau public d'assainissement collectif.

Pour le secteur 1 AU c, toute construction ou installation peut être assainie suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur et agréé par l'autorité, à condition que les caractéristiques du terrain le permettent.

En cas d'opérations correspondant à plus de 20 équivalents/habitants une étude de sol préalable devra conduire à définir, en accord avec l'autorité sanitaire, le mode d'implantation des dispositifs d'assainissement autonome ou du dispositif regroupé propre à l'opération.

Pour le secteur 1 AU b, toute opération d'ensemble doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Eaux pluviales:

Voire DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-3

Dispositions spécifiques :

- Dans toute parcelle une superficie doit être laissée en espaces libres : 40% de la surface de la parcelle.
- Dans ces zones 50% des espaces libres sont à laisser en pleine terre.

III - Électricité - Téléphone – Télédistribution

Les branchements électriques téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Gestion des déchets

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-6

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur 1 AU c, les terrains non raccordables aux réseaux publics d'eau potable et d'eaux usées devront avoir une superficie minimum de 7000 m². En cas de construction isolée sur une parcelle desservie par le réseau d'eau potable, la superficie minimum pourra être réduite à 1000 m².

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour toute construction nouvelle, le recul minimal est de :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 999
- 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies ou 5 m par rapport à l'alignement.

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 d'opérations d'ensemble.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

II - Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- 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 longueur.

- Lorsqu'il peut être adossé un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique.
- Lorsqu'il s'agit d'une construction annexe telle que garage, remise et ne dépassant pas 4 m de hauteur totale et 10 m de longueur mesurée le long de la limite parcellaire.
- A l'intérieur d'un plan d'ensemble à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée $L=H$.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture $L=H/2$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4 m de hauteur totale, ni aux bâtiments reliés par une jonction architecturale.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé par le schéma directeur d'assainissement pluvial. La zone laissée libre sur la parcelle doit représenter au moins 40% de cette parcelle.

ARTICLE 1 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 exclus.

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

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est fixée à:

- 8,50 m pour les secteurs 1 AU b, 1 AU c, 1 AU d avec au plus 2 niveaux (R + 1)
- 11 m pour les secteurs 1 AU, 1 AU a avec au plus 3 niveaux (R + 2).

Hauteur relative

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

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres 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 mètres, 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.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone de bruit définie sur les plans de zonage, les habitations devront respecter les normes d'isolation acoustique en vigueur.

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 aux 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.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes

Toutefois, l'utilisation de matériaux mis en oeuvre dans le cadre du développement durable, et les formes architecturales qui en découlent ouvriront droit à des dérogations au présent article 1 AU 11.

1 – Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles de type méditerranéen Les pentes des toitures seront comprises entre 15 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% de la surface totale des toitures, elles pourront être plantées ou accessibles. Toutefois afin de réaliser un bâtiment en basse consommation, et dans ce cas seulement, il peut être envisagé de déroger aux règles ci-dessus.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

2 – Façades :

Les façades peuvent être en pierres naturelles jointoyées, ou en matériaux revêtus d'un enduit de teinte à choisir dans le nuancier de la commune. Les badigeons peints sont interdits.

Toutefois afin de réaliser un bâtiment à basse consommation, et dans ce cas seulement, il peut être envisagé de déroger aux règles ci-dessus.

3 - Clôtures :

Les clôtures seront composées d'un mur bahut de 0.80 mètres de haut au plus, et d'un grillage à mailles vertes rigides intégré dans une végétalisation arrière du grillage. La hauteur totale autorisée est de 1.80 mètres au plus.

4 - Matériaux proscrits :

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

Toutefois, dans le cadre de l'emploi de matériaux reconnus comme entrant dans le processus du développement durable, il pourra être dérogé à l'alinéa ci-dessus.

5 - Terrassement :

Les terrassements importants tendant à adapter le terrain à la construction sont interdits notamment sur les parcelles à forte déclivité.

En tous secteurs, une libre expression architecturale sera admise dans l'utilisation de matériaux et de formes justifiés par le recours aux énergies renouvelables.

ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- Pour les commerces courants et activité artisanale, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application

Le constructeur peut être quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, sauf dans les zones où le débroussaillage est obligatoire.

A l'occasion de toute construction, seuls pourront être abattus les arbres existants sur l'emprise de la construction.

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

En application des articles L 322-3 et L 322-3-1 du code forestier, les parcelles situées à moins de 200 mètres d'espaces naturels sensibles doivent être débroussailler et maintenues débroussaillés sur une profondeur de 50 mètres.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En l'absence d'équipements, le C.O.S. est nul. Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article 1 AU 2, le C.O.S. est fixé à :

- *0.50 pour les secteurs 1 AU et 1 AU a.*
- *0.15 pour le secteur 1 AU b.*
- *0.20 pour le secteur 1 AU c.*
- *0.20 pour le secteur 1 AU d.*