

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU est une zone non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de sa localisation en continuité des zones urbanisées du village et de la proximité immédiate des viabilités nécessaires à son urbanisation. Les secteurs qui la composent devront être urbanisés par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble qui devront être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent dossier de P.L.U.

Cette zone comprend 2 sous-secteurs :

- AU1 – quartier de Fayard
- AU2 – Quartier de Canto Coucut 2

Rappels :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan zonage selon l'article R130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à destination artisanale, industrielle et agricole.
- les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.
- les installations classées autres que celles visées à l'article AU 2.
- les carrières.
- le stationnement des caravanes isolées.
- les relais téléphone et pylônes de télécommunication.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions autres qu'à destination d'habitat à condition que leur fonction n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent dans le contexte résidentiel des quartiers.
- les opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que :
 - dans le sous-secteur AU1, 10% minimum du nombre total de logements créés soit affecté à du logement locatif social ou et 30% à du logement en accession à prix abordables tel que défini dans le P.L.U.
 - dans le sous-secteur AU2, 20% minimum du nombre total de logements créés soit affecté à du logement en accession à prix abordables sous la forme du Bail Réel Solidaire.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRS en vigueur.
- Le secteur AU est concerné par des orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il faut se

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

reporter.

- Le sous-secteur AU2 pourra faire l'objet de plusieurs opérations dans les conditions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**1 - Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voiries nouvelles :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement d'ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en sens unique auront une largeur de chaussée de 4,00 mètres maximum.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à pouvoir faire demi-tour ou de tourner.

3 - Pistes cyclables :

La largeur d'emprise des espaces destinés à l'accueil d'un cheminement piétonnier ou cyclable autres que ceux intégrés à la plateforme de la voie ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :**2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans). Ce débit de fuite sera fixé à 10l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

Pour l'habitat individuel, un volume de rétention individuel est à prévoir. Il est fixé à 5l/m² de surface de parcelle, avec un maximum de 7,5m³ de rétention et un rejet de 2l/s.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau ; pour cela, il est nécessaire de se rapprocher du service Gestion des Eaux Pluviales Urbaines du Sicoval en charge de cette compétence.

3 - Electricité - Téléphone

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

4 – Collecte des déchets ménagers :

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchet » jointe au dossier uniquement dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-dessous s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

Les façades des constructions doivent être implantées :

- à l'alignement de l'emprise publique ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprise publique. Lorsque la construction est située à l'angle de 2 voies, la règle pourra (en fonction du contexte et si le projet le justifie) être appliquée sur une seule des voies. Ce recul sera porté à 2,00 mètres minimum pour la construction d'annexes ou de garage.
- Avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'emprise publique de la route de Pompertuzat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- aux locaux d'ordures ménagères pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à la limite séparative sera autorisée,

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

- aux postes de transformation pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à la limite séparative sera autorisée,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
- pour lesquels l'implantation devra se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres,
- les piscines, bassins d'agrément, terrasses,.... pour lesquels l'implantation devra se faire avec un recul minimum de 2 mètres.

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

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-dessous s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

La façade de la construction doit être implantée :

- en limite de la parcelle latérale sur un linéaire maximum de 10 mètres sur ladite limite, ou
- à une distance minimum de 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- les locaux d'ordures ménagères pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- les postes de transformation pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
- pour lesquels l'implantation devra se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres,
- les piscines, bassins d'agrément, terrasses,.... pour lesquels l'implantation devra se faire avec un recul minimum de 2 mètres.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol dédiée aux constructions est fixé à 30% maximum en zone AU1.
Dans le secteur AU2, elle est déterminée par le coefficient éco-aménageable.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux et du terrain fini jusqu'au faitage du toit, en tout point. Dans les 2 cas, elle est fixée à 8 mètres.
Dans le cas de toiture terrasse, elle est fixée à 6,5 mètres sur l'acrotère.

Dérogation :

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

La hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEURGénéralités :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1 - Adaptation au terrain :

- pour les terrains plats, les mouvements supérieurs à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits autour de la construction, les déblais ne sont autorisés que pour les sous-sols et leur desserte.
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la pente. Les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la construction d'un sous-sol, de sa rampe d'accès et les murs de soutènement liés dans le secteur AU1. Dans le secteur AU2, les projets devront s'adapter à la pente sans mouvement de terre inutile ; les constructions viendront s'encaster dans la pente.
- Les mouvements de terre (déblais/remblais) sont interdits à moins de 2 mètres des limites séparatives, sauf au droit des accès sur une longueur maximum de 6 mètres et dans le cas de travaux d'aménagement d'un lotissement. Les déblais générés sur ces dites limites devront être soutenus par un talus ou un mur de soutènement d'une hauteur maximale de 1,50 m. d'un seul tenant.
- Les enrochements de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits quel que soit leur hauteur dans le sous-secteur AU2.
- Les murs de soutènement et les enrochements sont interdits en limite séparative, sauf pour la desserte d'un accès à un sous-sol.

2 – Matériaux et formes :2.1 – Façades :

Dans tous les secteurs :

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions d'architecture traditionnelle locale.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. La référence sera la palette du Sicoval. Le « blanc est interdit ».

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

Les bardages métalliques et plastiques sont interdits. Les bardages bois sont autorisés sous la forme de littelage ajouré à condition de couvrir 30% maximum de chaque façade.

La brique foraine est autorisée.

Secteur AU1 :

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

Secteur AU2 :

Les constructions seront obligatoirement semi-enterrées au Nord. Les façades Sud seront largement vitrées.

2.2. Toitures**Dans le secteur AU1 :**

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % et être réalisées avec des tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires de terre cuite, de couleur rouge-brun, sauf dans le cas de toitures plates.

Les châssis de toit sont autorisés. Les ouvertures de type « lucarne » sont interdites.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

Dans le secteur AU2 :

Les toitures seront plates (pente inférieure à 11%) et végétalisées pour apporter du rafraîchissement l'été.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

2.3. Ouvertures**- Les percements :**

Pour les constructions en étages, les percements sont alignés verticalement et horizontalement ou axés les uns par rapport aux autres d'un étage sur l'autre.

- Les menuiseries :

La couleur des menuiseries des volets et celle des fenêtres devra être en harmonie.

2.4. Les accessoires

Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

2.5. Clôtures et portails

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,50 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublements de clôtures de type bâche, cannage, palissade,... sont interdites.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles devront permettre le passage de la petite faune.
- Un mur de soutènement constitue une clôture.
- Les clôtures seront doublées d'une haie arbustive d'essences champêtres.

Le long des voies publiques ou privées :

Les clôtures doivent être constituées soit :

Dans le secteur AU1 :

- par un grillage obligatoirement doublé d'une haie végétale composée de plusieurs essences locales différentes ou de plantes grimpantes,
- par un muret maçonné d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 mètre, surmonté ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes. Lorsque le projet nécessite un mur de soutènement, celui-ci aura une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Dans le secteur AU2 :

- par un barreaudage vertical métallique fin de couleur sombre obligatoirement doublé d'une haie végétale composée de plusieurs essences locales différentes.
- par un muret maçonné d'une hauteur 0,40 mètre, surmonté d'un barreaudage métallique fin de couleur sombre doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes. Lorsque le projet nécessite un mur de soutènement, celui-ci aura une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 3 mètres et une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Pour tous les secteurs :

Le long des limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie composée de plusieurs essences locales ou de plantes grimpantes.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans tous les secteurs :

Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivant : l'aménagement, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants sans création de logements supplémentaires.

Pour les constructions nouvelles et les autres cas, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à destination d'habitation de moins de 400 m² de surface de plancher :
 - 1 place jusqu'à 50 m²
 - de 50 m² à 120m² de surface de plancher créée, 2 places

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

au-delà de 120m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 70 m² de surface de plancher, sauf pour l'habitat locatif social où il sera autorisé, 1 place par logement.

- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 400 m² de surface de plancher :
 - 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.
- Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente avec dans tous les cas 1 place minimum pour la livraison.
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant.
- Pour les hôtels : 1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Pour les établissements scolaires : 2 places par classe.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot créé, et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnement nécessaires aux macro-lots ont été réalisés dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

Pour toutes les programme de construction de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera obligatoire de créer 1 local ou un emplacement de stationnement pour les 2 roues d'une surface représentant au moins 2% de la surface de plancher totale créée. La surface minimale d'une place est de 1,5 m². Cette règle ne s'applique pas pour les permis d'aménager.

Dans le secteur AU2 :

Les espaces de stationnement aériens devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

Au regard du nombre de place requis défini dans la règle applicable à tous les secteurs, il sera exigé par logement au minimum : 1 place close et couverte et 2 places aériennes.

Pour l'ensemble de la zone AU2, il sera aussi demandé au moins 10 places de stationnement sur les espaces communs de l'opération.

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Ils sont à conserver.

2 – Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres ou haies existantes sont à conserver ou remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé.

Les haies en bord de la route de Pompertuzat sont à conserver et renforcer.

3 – Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une plateforme d'emprise supérieure ou égale à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie.

Les voies ayant une plateforme d'emprise supérieure ou égale à 10 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie.

Les voies ayant une plateforme d'emprise inférieure à 10 mètres doivent être plantées en limite de chaussée par des platebandes arbustives.

4 – Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

5- Espaces libres et espaces verts à créer

Dans tous les secteurs :

Dans un permis d'aménager ou un permis valant division :

5% minimum de la surface de l'unité foncière sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties restant communes et au moins 20% de la surface sera destinée à des espaces verts à caractère privatif. Ces espaces verts ne devront pas former des délaissés.

Dans un permis de construire autre que PA et permis valant division :

Sur chaque unité foncière privative, 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espaces plantés créés.

Dans le secteur AU2 :

Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts, un coefficient de surface éco aménageable est imposé. Il est fixé à 80% minimum pour les parcelles à bâtir. Il ne s'applique pas pour les espaces communs de l'opération d'aménagement.

Typologie de surface	Coefficient de valeur écologique
Surfaces artificialisés – revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...) en m ²	0
Surfaces semi-perméables non végétalisées en m ²	0,2
Surfaces semi-perméables végétalisées, en m ²	0,3
Surfaces d'espaces verts extensifs sur dalles avec épaisseur de terre inférieure à 30 cm, en m ²	0,3
Surfaces d'espaces verts extensifs sur dalle avec épaisseur de terre supérieure à 30 cm, en m ²	0,6
Surfaces d'espaces verts de pleine terre en m ²	1
BONUS	
Haies répondant aux exigences (espèces, strates,...) en ml	1
Arbres fruitiers ou arbres tiges à feuilles caduques en nombre	10

Le coefficient de surface éco-aménageable = Somme des surfaces éco-aménageables / Surface totale de la parcelle

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le secteur AU1 :

Néant.

Dans le secteur AU2 :

Les logements devront être certifiés NF Habitat HQE associé au label bâtiment à énergie positive (similaire BEPOS+ effinergie).

ARTICLE AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.