

Zone 2 AU

Caractère de la zone

- Elle est destinée à recevoir à court terme :

- Une urbanisation de type résidentiel intégrant des commerces, des services, des équipements publics, des équipements collectifs d'intérêt général, des espaces verts, des bassins de rétention, des voies douces... dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Cette urbanisation sera effectuée après la réalisation des équipements nécessaires.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

L'ensemble de la zone 2AU est faiblement à fortement exposé à l'aléa « retrait-gonflement d'argiles ». Pour plus de précisions il convient de se reporter aux annexes n°XIIb « Cartographie de l'aléa de retrait-gonflement des argiles » et n°XIII du règlement du PLU « Recommandations préventives ».

Le règlement du PPRI est annexé au PLU.

Le document graphique dénommé « Schéma d'aménagement », en version 9.04 de juillet 2014 figurant aux orientations d'aménagement (dossier IIb), définit les grandes lignes du projet d'aménagement de la zone 2AU, et prévoit 8 phases d'urbanisations : A-B-C-D-E-F1-F2-G

Les deux dernières phases F2 & G, seront ouvertes à l'urbanisation à l'issue des travaux d'extension de la station d'épuration des eaux usées, selon le planning inscrit aux annexes sanitaires du PLU.

Ce document localise les secteurs aedificandi, et précise les obligations d'alignement du bâti.

La zone 2AU est décomposée selon le schéma d'aménagement, en plusieurs secteurs d'urbanisation.

Secteur 2AUa : Habitat Collectif

Ce secteur est destiné à l'habitat collectif, et pourra recevoir des commerces, des services de proximité, une station-service (vente de carburant), des activités tertiaires, ainsi que les activités libérales.

Secteur 2AUb : Groupe d'Habitation & habitat individuel en bande

Ce secteur est destiné à une typologie de bâti plus dense que l'habitat individuel isolé. Il matérialise les zones du projet, dont le rôle consiste à poser l'ossature urbaine du quartier. Il est destiné au groupe d'habitation, habitat individuel en bande, et pourra recevoir des commerces et services de proximité, ainsi que les activités libérales.

Secteur 2AUc : Habitat individuel

Ce secteur est destiné à une typologie de bâti individuel diffus ou en bande.

Secteur 2AUd : Habitat collectif et diffus.

Ce secteur est destiné à une typologie de bâti collectif et individuel.

Secteur 2AUe : Equipements Publics et d'intérêt général

Ce secteur est destiné aux équipements publics et équipements collectifs d'intérêt général.

section 1 - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**ARTICLE 1 – 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****En secteur 2AUa**

- 1 - Les installations soumises à autorisation ou à déclaration en application de la législation sur les installations classées, sauf celles indiqués à l'article 2 2AUa.
- 2 - Les campings, caravanings et le stationnement des caravanes.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières.
- 4 - Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 5.- Les constructions industrielles et d'activités. Plus généralement, (autres que celles liées aux services à la personne, activités libérales...).
- 6.- Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures.
- 7- Les activités agricoles

En secteurs 2AUb, 2AUc et 2AUd

- 1 - Les établissements comportant des installations soumises à autorisation ou à déclaration en application de la législation sur les installations classées, sauf ceux indiqués à l'article 2 2AUb, 2AUc et 2AUd.
- 2 - Les campings, caravanings et le stationnement des caravanes.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières.
- 4 - Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 5.- Les lotissements industriels et d'activités. Plus généralement, les constructions industrielles et d'activités (autres que celles liées aux services à la personne, activités libérales...).
- 6.- Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures.
- 7 - Les entrepôts, hangars, etc à usage commercial (à l'exception des commerces de proximité).
- 8 – Les activités agricoles

En secteur 2AUe

- 1 - Les établissements des installations soumises à autorisation ou à déclaration en application de la législation sur les installations classées, sauf ceux indiqués à l'article 2 2AUe.
- 2 - Les campings, caravanings et le stationnement des caravanes.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières.
- 4 - Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 5 – Les constructions ou installations à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2 - 2AUe.
- 6.- Les lotissements industriels et d'activités. Plus généralement, les constructions industrielles et d'activités (autres que celles liées aux services à la personne, activités libérales...).
- 7.- Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures.
- 8 - Les entrepôts, hangars, etc à usage commercial (à l'exception des commerces de proximité).
- 9 – Les activités agricoles

ARTICLE 2 - 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**En secteur 2AUa**

- 1-Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont édifiées sous forme de collectif.
- 2-Les supermarchés d'une surface de vente inférieure ou égale à 2000m².
- 3-Les stations-service qui entrent dans le champ de l'application des installations classées à la protection de l'environnement.
- 4-Les constructions à usage d'activité et de services liées à la personne (activités tertiaires, profession médicale et paramédicale, profession libérale, services bancaires...), les constructions et installations à usage commercial de proximité, les bureaux.
- 5-Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) nécessaires au bon fonctionnement des secteurs 2AUa.

En secteur 2AUb

1-Les constructions et installations à usage d'habitation dans la mesure où elles respectent une des deux formes suivantes :

- Groupe d'habitation,
- Habitation en bande,
- Habitat jumelé.

2-Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement nécessaires au bon fonctionnement des secteurs 2AUb.

3-Les constructions à usage de commerces de proximité, de bureaux, de services à la personne.

En secteur 2AUc

1-Les constructions ou installations à usage d'habitation dans la mesure où elles respectent la forme suivante :

- Habitat individuel isolé,
- Habitat jumelé.

2-Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) nécessaires au bon fonctionnement des secteurs 2AUc.

3-Les constructions à usage de commerces de proximité, de bureaux, de services à la personne.

En secteur 2AUd

1-Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont édifiées sous forme de collectif ou sous forme d'habitat individuel diffus (isolé ou jumelé par le bâtiment ou le garage).

2-Les constructions à usage d'activité et de services liées à la personne (activités tertiaires, profession médicale et paramédicale, profession libérale, services bancaires...), les constructions et installations à usage commercial de proximité, les bureaux.

3-Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) nécessaires au bon fonctionnement des secteurs 2AUd.

En secteur 2AUe

1-Les constructions ou installations à usage d'habitation dans la mesure où elles sont utilisées pour le gardiennage, le logement de fonction.

2-Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) nécessaires au bon fonctionnement des secteurs 2AUe.

3-Les constructions à usage de commerces de proximité, de bureaux, de services à la personne.

4- Les équipements publics et équipements collectif d'intérêt général.

section II conditions d'occupation du sol**ARTICLE 3 - 2AU - ACCES ET VOIRIE****Dispositions communes aux secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc, 2AUd et 2AUe****1 - Accès**

a) pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée entièrement aménagée. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

b) les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, protection civile, brancardage, etc...

c) la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2 - Voirie

a) les terrains doivent être desservis, par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter les caractéristiques correspondant à leur destination.

c) la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 4 - 2AU - DESSERTES PAR LES RESEAUX**Dispositions communes aux secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc, 2AUd et 2AUe****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.

Défense incendie

Les hydrants seront implantés conformément à la réglementation des services de secours, et accessibles en permanence (cf annexe XIV du règlement Obligations et prescriptions relatives au réseau de lutte contre l'incendie).

2 - Assainissement :

a) eaux pluviales :

La zone 2AU est intéressée par les prescriptions réglementaires de la zone IV du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (Cf alinéa 6-1-3 du titre I du présent règlement). Pour

plus de précisions se référer aux pièces du dossier de PLU n°XVIa Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et n°XVIb Plan de zonage pluvial.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des aménagements et des techniques appropriées à l'opération et au système d'assainissement de l'ensemble de la zone.

Les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales seront prises en compte dans le cadre de l'aménagement global de la ZAC.

b) eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines reliées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

3 - Autres réseaux :

Toute construction ou ensemble de constructions doit être raccordée aux divers réseaux publics existants. Les branchements aux réseaux et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 5 - 2AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 6 - 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Dispositions applicables aux secteurs 2AUa – 2AUb – 2AUc – 2AUd – 2AUe

La zone 2AU dispose d'un schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement du PLU (IIb), qui définit les grandes lignes du projet.

Alignement obligatoire : l'alignement est l'élément urbanistique majeur du projet. Sa traduction architecturale se concrétise par le jeu des loggias, des terrasses, et des toitures qui traduisent cet effet. L'alignement devra permettre la réalisation de retrait, d'interruption partielle de bâti tout en affirmant la perspective d'un front urbain bâti.

L'alignement obligatoire est représenté au schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement du PLU, par :

- Un trait épais pointillé noir. Les constructions devront respecter cet alignement obligatoire dans sa définition exprimée ci-dessus, avec une obligation de bâtir au minimum 30% de la longueur de la parcelle en limite avec le domaine public. Le garage pourra être comptabilisé dans la longueur de bâti.
- Un trait pointillé vert. Cet alignement est imposé en observant un recul de 5,00m vis-à-vis du domaine public. Les constructions devront respecter cet alignement obligatoire dans sa définition exprimée ci-dessus, avec une obligation de bâtir au minimum 30% de la limite concernée. Le garage pourra être comptabilisé dans la longueur du bâti.

Pour le secteur 2AUb d'entrée de ville, côté autoroute A750, les alignements sont obligatoires en alternance de part et d'autre des voies, selon le principe décrit en annexe du rapport de présentation.

Pour les secteurs non concernés par un alignement obligatoire : les constructions s'implantent librement dans la limite des zones aedificandi portées au schéma d'aménagement.

Les annexes du bâtiment principal (garage, terrasses, pergolas, locaux techniques des piscines dont la hauteur n'excède pas celle du mur de clôture, auvent, abris jardins exclus), telles que barbecues, terrasse couverte, etc..., seront implantées, à une distance ne pouvant être inférieure à 2,00 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité.

Pour les piscines, les dispositions générales du PLU sont applicables.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques, d'exploitation ou de gestion peuvent être édifiées différemment.

Ouvrages en saillies : Les règles de l'article 6 s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, loggias fermées en saillies, casquettes, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,60m de profondeur. Dans le cas d'alignement du bâti sur le domaine public, ces ouvrages en saillies ne devront pas porter atteinte à la libre circulation des usagers.

ARTICLE 7 - 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions applicables aux secteurs 2AUa – 2AUb – 2AUc – 2AUd – 2AUe

Ces secteurs disposent d'un schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement, qui définit les grandes lignes du projet.

En l'absence d'indication précisée sur le schéma d'aménagement, les constructions peuvent s'implanter librement dans la limite des zones aedificandi.

En cas d'implantation en limite séparative, les constructions devront édifier un mur aveugle, à l'exception des murs donnant sur un passage, un espace public ou une voirie. L'implantation en recul est autorisée.

Ouvrages en saillies : Les règles de l'article 7 s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, loggias fermées en saillies, casquettes, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,60m de profondeur.

Ces ouvrages en saillies ne devront pas aboutir à créer un vis-à-vis d'une distance inférieure à 3,00m avec la propriété voisine. Pour le cas d'un vis-à-vis d'une distance inférieure à 3,00m avec la propriété voisine, un brise-vue en dur et présentant une véritable opacité sera édifié, et intégré à la demande de permis de construire.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions générales du PLU.

Toutefois les constructions devront s'inspirer des principes énoncés dans les annexes au rapport de présentation.

ARTICLE 8 - 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Dispositions applicables aux secteurs 2AUa – 2AUb – 2AUc – 2AUd – 2AUe

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Toutefois les constructions devront s'inspirer des principes énoncés dans les annexes au rapport de présentation.

ARTICLE 9 - 2AU - EMPRISE AU SOL

Dispositions applicables aux secteurs 2AUa – 2AUb – 2AUc – 2AUd – 2AUe

Les constructions et leur implantation doivent respecter le schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement.

Secteur 2AUa : pas de CES

Secteur 2AUb : le coefficient d'emprise au sol ne devra pas excéder 0,65

Secteur 2AUc : le coefficient d'emprise au sol ne devra pas excéder 0,5

Secteur 2AUd : pas de CES pour le collectif, le coefficient d'emprise au sol ne devra pas excéder 0,5 pour l'habitat diffus

Secteur 2AUe : pas de CES

ARTICLE 10 - 2AU - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux secteurs 2AUa – 2AUb – 2AUc – 2AUd – 2AUe

Les constructions et leur implantation doivent respecter le schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement du PLU.

Les hauteurs des bâtiments par secteurs ne pourront pas excéder :

2AUa : R+3 (soit 15 mètres hors tout)

2AUb : R+1+ (soit 12 mètres hors tout)

2AUc : R+1 (soit 8,50 mètres hors tout)

2AUd : R+2+ (collectif seulement, soit 13,50 mètres hors tout) et R+1 (habitat diffus, soit 8,50 mètres hors tout)

2AUe : Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics et équipements collectifs d'intérêt général.

Le terme « + » indique la possibilité de réaliser un logement en duplex au dernier étage de l'immeuble.

ARTICLE 11 - 2AU - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions applicables aux secteurs 2AUa – 2AUb – 2AUc – 2AUd – 2AUe

1. Généralités

Le recours aux énergies renouvelables est à privilégier. (chauffage solaire, photovoltaïque, géothermie...)

2. Les compresseurs de climatisation et gaines d'appareils de ventilation

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Toutefois, ils peuvent être posés au sol sur une dalle.

3. Clôtures

Les clôtures devront s'insérer de manière harmonieuse dans l'ambiance architecturale et paysagère du secteur.

Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80m.

Les haies végétales ne devront pas excéder 2,00m.

Les clôtures devront respecter les typologies suivantes :

Type 0 :

Aucune clôture.

Type 1 :

Mur bahut de 40 à 175cm, et couronnement.

Enduit hydraulique et listels.

La finition talochée, et les enduits à la chaux sont fortement conseillés.

Toutefois, les enduits monocouches sont autorisés, s'ils disposent d'une finition talochée.

Les revêtements de terre cuite, ou de pierre toute hauteur de clôture ou partielle sont autorisés.

Au delà du couronnement, un remplissage ajouré (grillage, croisillons), est autorisé dans la limite d'une hauteur totale de clôture de 1,80m.

Type 2 :

Clôture grillagée ou ajourée d'une hauteur maximale de 180 cm.

Type 3 :

Clôture bois, pleine ou ajourée d'une hauteur maximale de 180 cm.

Ce type de clôture n'est admis que sous les pergolas bois.

Dans tous les cas les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les clôtures sur rue seront doublées d'une haie végétale. Cette disposition s'applique toutefois sans préjudice de l'article 6-2AU.

ARTICLE 12 - 2AU - STATIONNEMENT

Dispositions applicables aux secteurs 2AUa – 2AUb – 2AUc – 2AUd – 2AUe

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré.

D'une manière générale, 2,5 places de stationnement seront réalisées au minimum, par logement sur l'ensemble de la zone.

Ces stationnements seront situés selon la typologie de l'habitat, dans le périmètre des parcelles individuelles, ou sur le domaine public.

La dimension minimale d'une place de stationnement est de 2,50 m x 5,00 mètres, ou 2,00m x 5,00m pour les stationnements longitudinaux.

2. Dispositions particulières

Secteur 2AUa :

1,5 places par logement seront implantées dans la parcelle, ou sur une autre parcelle, à une distance n'excédant pas 200m.

1 place de stationnement sera implantée sur le domaine public.

Secteur 2AUb :

Lorsque le projet ne permet pas la réalisation de places de stationnement sur la parcelle, les places manquantes par logement devront avoir été réalisées sur le domaine public, à proximité du terrain d'assiette du projet lors des travaux d'aménagement de la zone.

Secteur 2AUc :

Deux stationnements non clos à minima seront aménagés par logement dans chaque parcelle.

Secteur 2AUd :

Deux stationnements non clos à minima seront aménagés par logement dans chaque parcelle.

ARTICLE 13 - 2AU- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions applicables aux secteurs 2AUa – 2AUb – 2AUc – 2AUd (sauf individuel) – 2AUe

Pour les aires publiques :

Les surfaces libres de toute construction, d'aménagement de voirie et de stationnement imperméabilisé, ainsi que les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison de un arbre pour 200 m² par surface non construite.

Pour les aires de stationnement privé :

Les espèces végétales seront composées d'essences méditerranéennes.

Dispositions applicables aux secteurs 2AUc – 2AUd (sous Collectif)

Non réglementé, sauf pour l'habitat collectif, qui devra respecter les prescriptions de l'alinéa précédent.

ARTICLE 14 - 2AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions applicables aux secteurs 2AUa – 2AUb – 2AUc – 2AUd – 2AUe

Les possibilités maximales de construction résultent de l'application du schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement.