

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER



CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, insuffisamment équipée est destinée à l'urbanisation future.

Dans cette zone, la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone pourra être admise sous condition que les constructeurs participent à la réalisation des équipements publics et/ou d'infrastructures nécessaires, conformément à la législation en vigueur

On y distingue :

- le secteur AU (1), le long de la RD 37, dédié à de la maison individuelle
- le secteur AU (2), correspondant à un ancien secteur Nb en entrée de village, sur la route de Lespignan (RD.37), concerné par de l'assainissement non collectif

Dans ces deux petits secteurs, seuls sont autorisés les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique et les maisons individuelles.

- Un secteur AUz1 a été créé afin d'intégrer le projet de ZAC sur le secteur de la Glacière.

Cette zone est dévolue à recevoir de l'habitat ainsi que commerces, bureaux et services associés.

L'organisation du secteur devra respecter les préconisations du cahier des orientations d'aménagement contenues dans la pièce 2.2.

- un secteur bloqué AUz0 qui correspond à la ZAC Enjalbert

Le règlement sera travaillé ultérieurement, dans le cadre d'une modification du document d'urbanisme, débloquent le secteur.

Les deux secteurs d'habitat AUz1 et AUz0 devront accueillir au minimum 20% de logement social.

La zone AUz1 est concernée par la zone inondable, mais de façon marginale.

- le classement sonore autour de la RD609 de façon marginale
- une servitude A2

La zone AUz0 est concernée par :

- des périmètres ZNIEFF

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans tous les secteurs :

- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux
- Les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- les casses automobiles
- les installations de stockage et de traitement des déchets
- l'ouverture et l'exploitation de 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
- les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

Dans toutes les zones :

- . Les piscines traditionnelles ou hors-sol et les abris de jardins démontables ou en dur
 - sous réserve des préconisations de l'article AU6 et AU7
- . les affouillements et les exhaussements des sols
 - sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone
- . les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...)
 - à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant

En zone AU (2) :

- . l'extension mesurée des bâtiments existants
 - à concurrence de 15 % de la surface de plancher **(1 seule fois par rapport au permis initial),**
- . les constructions à usage d'habitation
 - à raison **d'un bâtiment qui n'excède pas (150 m²) de surface de plancher, par unité foncière.**

En zone AUz1 :

- . les opérations d'habitat
 - sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
 - **et** qui permette **une mixité sociale** (logements individuels et groupés)
 - **et** qui respecte un minimum de 20% de logement social.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Zone AUz1 :

L'accès au quartier : L'ensemble du quartier de la Glacière sera desservi par une voie nouvelle voirie structurante longitudinale.

En terme d'accès privatif : Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès « particuliers » sur cette voie structurante.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 4 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain ne devront en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

En zone AU(2) :

Les constructions doivent se raccorder au dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la législation en vigueur et en fonction du caractère des terrains.

En zone AU(1) et AUz1 :

Non réglementé.

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

PISCINES, ABRIS DE PISCINE ET DE JARDIN

Piscines : nature

On distingue les piscines traditionnelles (maçonnerie ou coque) et les piscines hors-sol, soit les bassins posés au sol dont la structure est en aluminium, bois ou gonflable. Ces dernières peuvent être semi-enterrées, voire entièrement enfouies.

Piscines : implantation

La construction des piscines est autorisée. Quelle que soit sa nature, qu'elle soit enfouie ou non, le bassin sera implanté à une distance de 1 mètre (ou 3 mètres) minimum côté limite sur voie.

Abris : implantation

Les abris érigés sur l'avant de la parcelle seront obligatoirement en dur et suivront obligatoirement le même registre architectural que le bâtiment principal.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

BATIMENTS, y compris garages

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone AU(1) :

Le recul minimal est de 3 m par corps de bâtiment par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- soit lorsque le projet permet de recréer une perspective urbaine par une implantation à l'alignement des voies ;
- soit 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 ;
- soit lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Zone AU(2) :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 15 m de part et d'autre de l'axe de la route départementale.
- 5 m par rapport à l'alignement pour les autres voies.

Zone AUz1 :

Sur la voie longitudinale :

Le recul minimal est de 5m par rapport aux voies.

En terme d'alignements bâtis, afin de structurer l'entrée de ville :

sur la voie d'accès longitudinale, un alignement de façade est imposé, à raison d'environ 2/3 de la façade totale.

Sur les autres voies :

Le recul minimal est de 3m par rapport aux voies. Seuls les garages pourront être construits en limites des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- soit pour les opérations de services publics ou d'intérêt collectif
- soit 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.
- soit lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin de permettre la réalisation de constructions groupées et d'assurer une unité architecturale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

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

PISCINES, ABRIS DE PISCINE ET DE JARDIN

Piscines : nature

On distingue les piscines traditionnelles (maçonnerie ou coque) et les piscines hors-sol, soit les bassins posés au sol dont la structure est en aluminium, bois ou gonflable. Ces dernières peuvent être semi enterrées, voire entièrement enfouies.

Dans le cas où elles seraient semi enterrées, voire entièrement enfouies, elles sont instruites en matière d'implantation, comme les piscines traditionnelles.

Piscines : implantation

PISCINE HORS SOL

La pose d'une piscine hors-sol dont la superficie est inférieure à 20 m² est autorisée avec un retrait minimum du bassin de 0.50m côté limite séparative.

La pose d'une piscine hors-sol dont la superficie est supérieure à 20 m² est autorisée avec un retrait minimum du bassin de 1m côté limite séparative.

PISCINE TRADITIONNELLE ET PISCINE HORS SOL ENTERREE OU SEMI-ENTERREE

La construction des piscines est autorisée jusqu'aux limites séparatives avec un retrait minimum du bassin d'1m côté limite séparative.

Dans le cadre des opérations d'ensemble ou d'intérêt collectif, des dérogations pourront être admises si des mesures techniques de protection des infrastructures sont mise en œuvre.

Abris : nature

On distingue les abris démontables (généralement en bois ou en métal) et les abris en dur (pierre, maçonnerie, etc...).

Les abris démontables sont autorisés jusqu'à une superficie de 20 m². Au-delà, il devra s'agir d'une construction traditionnelle.

La surface totale des annexes démontables sur une même parcelle ne peut excéder 20 m².

Quelle que soit sa nature, la hauteur de l'abri, n'excédera pas 3.50m.

Abris : implantation

L'implantation d'abri démontable est autorisée avec un retrait minimum de 0.50m côté limite séparative afin de permettre la récupération des eaux pluviales et l'entretien de la construction.

Les abris en dur suivront obligatoirement la réglementation des constructions.

BATIMENTS, y compris garages

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone AU(1) :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Zone AU(2) :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Zone AUz1 :

L'implantation sur les limites séparatives est autorisée.
Aucune implantation ne sera autorisée en limite de zone.

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

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Zone AU(1) :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 %.

Zone AU (2) et AUz :

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur maximale est donnée à l'égout. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et l'égout de toiture.

HAUTEUR

Zone AU (1) :

La hauteur maximale des constructions est de :
- R + 1 (2 niveaux) et 7,00 à l'égout.

Zone AU(2) :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **1 niveau (RDC)**, soit 3,50 m à l'égout.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Zone AUz1 :

Pour les habitations individuelles :

La hauteur des constructions est de 2 niveaux (R + 1) et 7 m à l'égout.

Pour les autres types de construction :

La hauteur des constructions est de 3 niveaux (R + 2) et 9 m à l'égout.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

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 paysages urbains.

Zones AU(1)+ AU(2) :

MATERIAUX

Les matériaux de parement et de couverture doivent être réalisés à l'aide de matières mates ou satinées.

La couleur des matériaux doit être en harmonie avec les dominantes du site.

Les couleurs trop réfléchissantes sont interdites.

CLOTURES

Les clôtures en bordure de voies ou d'espaces publics doivent être réalisées d'un muret bas limité à 0,60 m surmonté d'un grillage.

La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 1,40 m.

La clôture doit être doublée d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées.

Les clôtures en limites séparatives doivent être réalisées à l'aide d'un grillage doublé d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées. La hauteur maximale ne peut excéder 1,40 m.

Zone AUz1 :

**Concernant les différentes préconisations énumérées ci-après,
POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE, PUBLIQUE ET D'INTERET COLLECTIF DES
REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE
ARCHITECTURALE**

MATERIAUX

Les matériaux de parement et de couverture doivent être réalisés à l'aide de matières mates ou satinées.

La couleur des matériaux doit être en harmonie avec les dominantes du site.

Les couleurs trop réfléchissantes sont interdites.

TOITURES

Sur les parcelles périphériques de la ZAC :

Sur ces lots, tout en conservant des volumes simples, un travail de toiture devra permettre de rompre l'organisation linéaire induite le long des axes (recours à un sens de faîtage secondaire ; part de toiture terrasse, etc...).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CLOTURES

Clôtures en bordure des voies :

- soit réalisées par **un mur d'une hauteur maximale de 1,20m**; *Un écran végétal pourra venir compléter l'ensemble, dans la limite totale de 1.80m.*

- soit constituées de **murs bahuts d'une hauteur maximale de 1.00m et surmontés d'un grillage à claire-voie ou d'éléments de bois ou de grillage en ferronnerie** très simple d'une hauteur variable, mais **dans la limite d'une hauteur totale de la clôture de 1.60m** ; *Un écran végétal pourra venir compléter l'ensemble, dans la limite totale de 1.80m.*

Les murs seront obligatoirement enduits sur deux faces dans des tonalités en harmonie avec la gamme des enduits.

Le registre des clôtures devra être homogène sur un même linéaire de rue.

En limite séparative :

Elles auront une hauteur maximale de 1,80m.

Elles pourront être constituées :

- soit par un mur bahut de 0,60 maximum surmonté d'un grillage,
- soit par un grillage à claire-voie doublée d'une haie vive.

Cas particuliers :

Sur tous les lots inscrits en limite de la frange agricole ou naturelle et/ou ouvrant sur les parcs de rétention, sur les espaces publics, sur des cheminements piétonniers :

Les clôtures en maçonnerie sont interdites. Elles **seront uniquement composées d'une maille grillagée, noyée dans une haie végétale mixte (2/3 persistants) de type bocagère.**

ECLAIRAGE

Dans un souci de développement durable, **l'éclairage solaire ou basse consommation sera privilégié.**

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

GENERALITES

Dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² par emplacement (ce qui comprend les accès).

Les emplacements ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres

RATIO

Il est exigé la réalisation de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire en dehors des voies publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Il est exigé :

- **Pour les commerces, bureaux et services** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.

Le nombre de places devra être évalué en fonction des besoins des divers établissements. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- **Pour les constructions à usage d'habitation** :

Zone AU (1) + AU(2) : 2 places par logement

Zone AUz1 :

Pour l'habitat individuel :

Il doit être prévu au moins 2 places de stationnement par logement dont l'une ouverte sur la voie.

Elles pourront être, notamment :

- inscrites latéralement le long de la voie
- sur les propriétés perpendiculaires aux voies et sans clôture sur la voie
- réparties par petites unités de parkings judicieusement disposées.

Pour les autres opérations d'habitat :

Il doit être prévu au moins 1 place non boxée pour 50m² de SHON.

Les zones de stationnement seront plantées au minimum à raison d'un arbre pour 4 places.

Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zone AU(1) et AU(2) :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

En zone AUz1 :

Le long de la voirie structurante longitudinale desservant la ZAC, l'espace libre privatif entre la clôture et le bâtiment principal sera aménagée en jardin d'agrément ou en espace vert.

Des espaces de rencontre devront être implantés dans l'opération, tout particulièrement des jeux pour enfants.

Cas particulier :

En limite nord et ouest de la ZAC, les fonds de lots devront être largement plantés sur une bande de 3 mètres minimum.

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

ARTICLE 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 AU-2, le C.O.S. est fixé à :

En zone AU(1) : 0,5

En zone AU(2) : 0,075

En zone AUz1 : Aucun COS n'est affecté.

Le secteur est concerné par une SHON MAXIMUM de 40000 m² affectée à la ZAC de la Glacière.