

CHAPITRE 6 – ZONE 1AU

Les zones 1 AU sont les secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat. Il s'agit des zones d'extension future de la commune, dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme. Ces zones pourront être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent des quartiers tel que défini dans les orientations spécifiques d'aménagement.

Nous distinguerons les zones suivantes :

1AUb (Chemin du Moulin)

1AUc (Pommarède sud)

1AUd (L'Hospital sud)

1AUe (Savis)

1AUf (Lilas)

L'aménagement de ces zones (occupation du sol, desserte, zones et distances d'implantation des constructions, aspect des constructions et des abords, etc.), respecteront les principes énoncés et illustrés par des schémas dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation réalisées pour chacune d'elles.

La zone 1AUf est comprise dans le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques du château de Mongenan (Portets).

Les constructions nouvelles, les aménagements et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Co de de l'urbanisme, doivent respecter les exigences particulières aux articles 1AU11 et 1AU13. (voir aussi plan de détail en annexe du règlement)

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions appartenant aux catégories de destinations suivantes sont interdites :

- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- entrepôt.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- terrains de camping et caravanning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances,
- terrains de sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, golfs,
- dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- affouillements ou exhaussement des sols, à l'exception de celles prévues à l'article 1AU2,
- installations classées (ICPE), dont les carrières, à l'exception de celles prévues à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitations) sont admises à condition que :
 - o elles portent sur la totalité du secteur, sauf indication contraire inscrite dans l'orientation d'aménagement et de programmation ;
 - o elles comportent, lorsque le plan de zonage l'indique, un pourcentage de logement locatif minimum défini comme suit :
 - pour les zones 1AUa et 1AUb : 20% de logement locatif minimum ;
 - pour la zone 1AUc : 30% de logement locatif minimum ;
 - o elles soient immédiatement raccordables à tous les réseaux communaux ;
 - o elles soient en cohérence avec les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les installations classées (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles répondent à l'une ou l'autre des nomenclatures suivantes :
 - 2220 (préparations alimentaires à base de produits d'origine végétale)
 - 2221 (préparations alimentaires à base de produits d'origine animale)
 - 2255 (stockage d'alcools de bouche)
 - 2320 à 2345 (tissus, blanchisserie, pressing...)
 - 2360 (maroquinerie, chaussures...)
 - 2410 (atelier de travail du bois)
 - 2450 (imprimerie, reprographie)
 - 2910 à 2950 (divers)
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :
 - o à des impératifs techniques,
 - o ou/et à la restauration du bâti existant,
 - o ou/et à des fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 : Accès et voirie

Les accès et voiries seront aménagés en cohérence avec les principes énoncés et illustrés par des schémas dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation : principe de desserte, de liaison, type de voirie (sens unique ou double sens), cheminements doux (piétons et cyclistes), etc.

3.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du code civil.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4m.

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

3.2. Voirie (*Voir annexe n°1 concernant les voies utilisables par les engins de secours et de lutte contre l'incendie*)

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Dans le cas de circulation à double sens, la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 5m et la largeur totale d'emprise de la voie à 9m.

Dans le cas de circulation à sens unique, la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4m et la largeur totale d'emprise de la voie à 7m.

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Toutes les voies de circulation intégreront des circulations piétonnes.

Les voies nouvelles en impasse :

- devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une manœuvre en marche arrière ;
- se prolongeront dans la mesure du possible par des chemins piétons et cyclables, d'une emprise minimum de 3 mètres, permettant une fluidité des circulations douces à l'intérieur du quartier.

Les chemins piétons et cyclistes à créer, imposés par les orientations spécifiques d'aménagement, seront réalisés selon les emplacements prévus dans leurs schémas et les gabarits précisés dans le texte.

ARTICLE 1AU4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2. Electricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.
- Toute extension de réseau existant sera obligatoirement réalisée en souterrain.
- Les réseaux électriques internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.3. Télévision

Un réseau d'antennes collectives sera prévu pour toute opération groupée.

4.4. Electricité – téléphone

Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront réalisés en souterrain.

4.5. Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

- Toute installation ou construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature des activités ; leur raccordement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité.

Eaux pluviales (voir l'annexe n°3 du règlement)

- Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants et de limiter les phénomènes d'inondation en aval, la gestion sur la parcelle des eaux de pluie (de toiture et de ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols) est imposée pour toute construction neuve. Cette mesure pourra conduire, selon le cas, à l'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage, de régulation ou de récupération pour réutilisation, de noues, de revêtements filtrants pour voirie ou aires de stationnement ou tout autre système alternatif au « tout tuyau ».
- Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

ARTICLE 1AU5 : Caractéristiques des terrains : Non réglementé

ARTICLE 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Selon les principes énoncés dans l'orientation spécifique d'aménagement de la zone et les secteurs identifiés sur les schémas, les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques et voies publiques ou privées, existantes ou projetées, ou avec un retrait minimum de 4 mètres, sur toute la hauteur de la façade.

6.2. Pourront déroger à l'article 6.1. à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure et équipements publics ;
- les piscines non couvertes.

ARTICLE 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Selon les principes énoncés dans l'orientation spécifique d'aménagement de la zone et les secteurs identifiés sur les schémas, les constructions seront implantées :

7.1. Marges latérales

- soit en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à distance de l'autre ;
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire à distance des limites séparatives.

En cas de retrait, la construction respectera une distance minimale de 3,5 mètres par rapport à la limite séparative.

7.2. Marges de fond de parcelle

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera d'au moins 3,5 mètres.

7.3. Pourront déroger aux articles 7.1 et 7.2 :

- les annexes de 3 m de haut (hauteur maximale au faîtage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) et d'une surface de moins de 20m², non accolées à la construction principale, qui peuvent être implantées en limite ;
- les piscines non couvertes qui peuvent être implantées jusqu'à une distance minimale de 2m ;
- les constructions ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction à l'identique de constructions ou éléments d'architecture existants à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE 1AU9 : Emprise au sol Non réglementé

ARTICLE 1AU10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs s'entendent mesurées depuis le sol naturel avant travaux. Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1,20m.

10.1. La hauteur mesurée au faîtage de toute construction ne peut dépasser 8 mètres et celle de l'égout 6m.

10.2. La contrainte de hauteur ne s'applique pas :

- Aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus, sans pouvoir dépasser l'existant ;

- En cas de travaux ou de reconstruction, la hauteur du projet ne pouvant toutefois excéder la hauteur initiale de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée ;

- Pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sur la parcelle ou immédiatement voisine, sans pouvoir dépasser la hauteur de celle-ci.

10.3. Il n'est pas fixé de règle pour les **équipements collectifs** d'infrastructure et de superstructure et tout équipement public ;

10.4. La hauteur des **annexes indépendantes** de la construction principale ne doit pas excéder 3,50m au faîtage.

ARTICLE 1AU11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. Dispositions générales

La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.

Tout pastiche d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdit (*se référer au rapport de présentation 1.4, 2.2, 2.3, 2.4*).

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions particulières du 11.2.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Toiture

Les toitures-terrasses sont autorisées.

En cas de toiture en pente, les pentes seront de l'ordre de 33% (18° environ), un écart de 7% en plus ou en moins pouvant être admis ; les débords de toiture seront de 50cm minimum, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Toutefois, d'autres pentes et débords peuvent être autorisés :

- en cas de modification ou extension de bâtiments existants à la date d'application du présent règlement,

- en cas de construction satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentée à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération (notamment par captage de l'énergie solaire -par exemple verrières, panneaux solaires et photovoltaïques, toitures végétalisées...).

11.2.2. Façades

Sur toutes les façades, sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les façades à empilement de madriers.

Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits :

- les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ;
- les équipements (climatiseurs, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils seront intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.

11.2.3. Menuiseries et serrurerie

- les menuiseries des fenêtres seront de couleur claire (blanc cassé, gris clair ou gris moyen, gris bleu, ocre rouge) ou ton bois naturel ; les menuiseries des baies vitrées pourront être de tons plus foncés ;
- les portes d'entrée seront de tons foncés ;
- les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons foncés que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée, ou de couleur noire ;
- les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs.

11.2.4. Clôtures

Sur l'espace public et en limites séparatives les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° seront impérativement préservés et correctement entretenus.

Voir fiche de recommandations paysagères pour les essences des haies adaptées (annexe n°2).

Voir rapport de présentation pour les prescriptions d'entretien des éléments de paysage à préserver.

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- les haies végétales non monospécifiques constituées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- les murets maçonnés avec parement ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (type pierre de Frontenac ou de Bourg), surmontés ou non d'une grille métallique peinte de couleur foncée ; la hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,60 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. La hauteur totale maximale est de 1,50m. Le couvrement en tuiles des murets est interdit (sauf tuiles plates). L'ensemble est doublé de végétal à l'intérieur (avec essences variées ; les haies monospécifiques continues sont interdites) ;
- les reconstructions et extensions de murs et murets en pierre ou moellons existants à la date d'approbation du PLU, sans dépasser la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine ;
- les clôtures bois à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50m.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur vert foncé et doublés d'une haie végétale d'essences variées, hauteur maximale 1,80 m ;
- les clôtures bois à claire-voie d'une hauteur maximale 1,80 m.

11.2.5. Réseaux

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.
- Toute extension de réseau existant sera obligatoirement réalisée en souterrain.
- Les réseaux de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain.

11.3. Prescriptions complémentaires liées à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces éléments : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés..., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications récentes en contradiction avec le caractère initial et traditionnel du bâti.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

ARTICLE 1AU12 : Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3. Il est exigé pour les constructions à usage de :

- habitation : 2 places par logement ;
- autres : 2 places pour 60 m² de surface de plancher.

12.3. Tous les constructions doivent comporter une aire pour le stationnement des deux-roues ; il est exigé pour les constructions à usage de :

- habitation : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5m² / logement ;
- autres : à partir de 100m² de surface de plancher, ratio de 2 places / tranche de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

13.2. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.3. Les différentes zones auront au moins 20% de leur surface affectée à des espaces communs dont la moitié de la surface au moins sera plantée, et entrant dans une composition de l'espace public collectif en cohérence avec les principes de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.

13.4. Pour les clôtures végétales, on privilégiera les essences locales, sur le modèle de la haie champêtre. Les haies monospécifiques sont interdites.

13.5. Les éléments végétaux (haies, arbres isolés, murs ou tout autre élément de petit patrimoine) identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans seront préservés et entretenus.

13.6. Les aménagements réalisés dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces espaces (qualité de la façade arrière, espaces plantés,...) et devront préserver les passages privés, ruelles et cours intérieures.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

13.7. Les zones de « plantations à réaliser », espaces verts, espaces publics, zones tampons vertes, portés sur les plans de zonage et/ou les schémas des *orientations d'aménagement et de programmation* sont obligatoires et à réaliser ainsi que ces orientations le préconisent.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé