

ZONES À URBANISER

Zone destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle comprend 3 types de secteurs :

- Des secteurs AU à vocation d'habitat pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies :
 - OAP 1 de Ventrille
 - OAP 2 des Tennis
 - OAP 3 de Saint Paulet
 - OAP 4 de Cabanut
 - OAP 5 du chemin des Fourches
- Un secteur AU_i situé dans le quartier de l'avenue de Ventrille, prévu pour une extension de la zone U_i adjacente et pour lequel une Orientations d'Aménagement et de Programmation a été définie (OAP 6).
- Un secteur AU_{0i} situé rue du Labat, zone à urbaniser fermée à vocation future d'accueil d'activité (extension future de la zone U_i). L'ouverture de cette zone à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I - Destinations et sous-destinations

Dans les secteurs concernés par l'arrêté préfectoral fixant les mesures de lutte contre le bruit applicables sur le territoire communal (25/08/2003), les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

1.1 Sont autorisés sous réserve :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elles respectent les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation jointes au présent dossier de PLU, **notamment en matière de production de logements sociaux** ;
- Les constructions à usage d'artisanat non qualifiées d'ERP (établissements recevant du public) et les bureaux, sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations et que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- **Dans le secteur AU_i**, les constructions à usage d'artisanat non qualifiées d'ERP, les constructions à usage industriel et les bureaux ;

- Dans le secteur AU0i, seules sont autorisées les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères.

1.2 Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les activités à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.1 ;
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts à ciel ouvert ;
- Les terrains de camping ou de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Dans le secteur tramé « zones humides identifiées à préserver » repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : les constructions neuves, les exhaussements et affouillements des sols, les défrichements et tous les travaux ou aménagements susceptibles de provoquer un assèchement de la zone humide ;
- Dans le secteur AU0i, toutes les constructions neuves à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.1.

II - Mixité sociale et fonctionnelle

La réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux et intermédiaires*, définis à l'article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible (*se reporter au chapitre "emprise au sol"*).

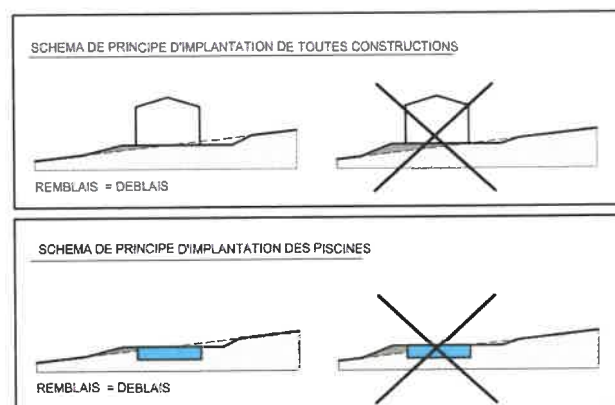
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



1.1 Emprise au sol* des constructions (hors piscine)

- Dans le secteur AU, l'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée. L'emprise au sol* des constructions est portée à 50% dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires ;
- Dans le secteur AUi, l'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée.

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux* en pied de construction et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ou d'activités est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6,5 mètres ;
- La hauteur des annexes* séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres ;
- Dans le secteur AUi, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées selon les principes définis par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L’implantation des constructions se fera en limite séparative ou à 3 mètres minimum de celle-ci, selon les principes définis par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation.
- Les piscines seront implantées à une distance minimale d’un mètre de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l’Urbanisme, rappels : *le projet peut être refusé, ou n’être accepté, que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s’appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d’économies d’énergies sera autorisé sous réserve d’une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l’utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d’énergies renouvelables...).

Un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 30 %, pour les constructions faisant preuve d’exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (*article L. 151-28 du Code de l’Urbanisme, 3^{ème} alinéa*).

2.2 Façades, matériaux et couleurs

- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu ;
- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures ;
- L’implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

2.3 Les toitures

- Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

2.4 Les éléments rapportés

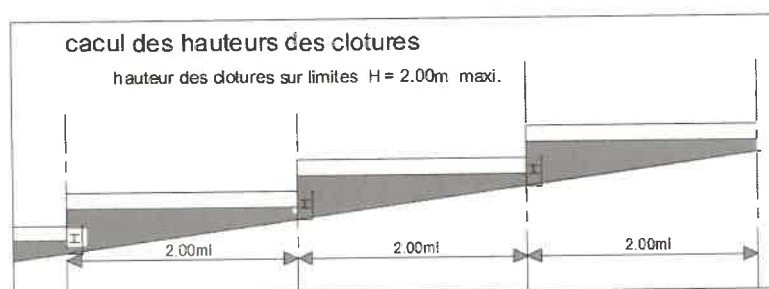
- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

2.5 Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes) ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits.

2.6 Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1 mètre 80 ;
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Dans le secteur AU, les clôtures peuvent être constituées soit :

- Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- S'il est prévu, le mur-bahut* ne pourra excéder 90 cm de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, avec une attention particulière sur le côté donnant sur l'espace public et/ou sur l'espace agricole (zone A) ou naturel (zone N). La hauteur des murs-bahut* est limitée à un soubassement de 0,20 mètre en limite directe avec les zones agricole (A) ou naturelle (N) ;
- Pour les constructions implantées sur les deux limites séparatives, des murs pleins en continuité du bâtiment pourront être autorisés du côté opposé à l'espace public, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.

* VOIR ANNEXE

Dans le secteur AUi, les clôtures peuvent être constituées soit :

- Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- S'il est prévu, le mur-bahut* ne pourra excéder 90 cm de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, avec une attention particulière sur le côté donnant sur l'espace public et/ou sur l'espace agricole (zone A) ou naturel (zone N). La hauteur des murs-bahut* est limitée à un soubassement de 0,20 mètre en limite directe avec les zones agricole (A) ou naturelle (N).

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- 30% au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisés ;
- Des espaces verts communs seront aménagés selon les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les murs de moraines se trouvant en limite de parcelle seront conservés sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée ;
- Les espaces verts repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus et régénérés si besoin. Les arbres susceptibles de mettre en danger les usagers et les biens pourront être élagués, voire supprimés, sous réserve que le risque soit avéré ;
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la voirie devra faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire (arbres de haute tige et haie vive arbustive) ;
- Des matériaux perméables devront être utilisés pour la réalisation des voiries et des espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.) ;
- Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues pourront être assimilés aux espaces verts pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés.
- Les zones humides identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservées et entretenues ;

IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations neuves doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, 2 places de stationnement en dehors des voies publiques, auxquelles se rajoute 1 place pour 2 lots ou logements dans le cadre des aires de stationnement mutualisé ou des bandes de stationnement en bord de la voie de desserte prévues par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat** ou dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires* ou dans le cas de création de petits logements (T1/T2), 1 place de stationnement par logement ;
- **Pour les autres constructions**, le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération ;

Le stationnement des **véhicules électriques, hybrides et des deux roues** sera prévu et devra être conforme à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour le stationnement des véhicules des **personnes à mobilité réduite**.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

- 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 et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie et à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse desservant plusieurs constructions à usage d'habitation et mesurant plus de 40 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse sans retournement ne seront pas intégrées dans le domaine public.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière*. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.
- **Le rejet des eaux pluviales et des eaux usées ou insalubres est interdit dans les fossés routiers départementaux et, plus largement, sur l'ensemble du domaine public routier départemental.**

2.5 Réseaux divers

- Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire. Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.