

# CHAPITRE I - ZONE AU

## PREAMBULE

La zone AU est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat et d'équipements publics.

Sur cette zone, la Z.A.C. Vallon de Griffoul à l'Ouest est en cours de développement :

La zone AU compte 7 secteurs ont été repérés au document graphique :

- Le secteur AUe réservé aux équipements publics ;
- Les secteurs AU1, AU2 et AU3 de la Z.A.C. de Narcissou ;
- Le secteur AU3 de « Bagatelle » ;
- Le secteur AU4 de Picotis, d'En Matto, de Sainte Catherine et du Chemin d'En Tourre ;
- Le secteur AU5 de la Z.AC de Vallon de Griffoul.

*Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire ; ainsi que le Service Régional de l'Archéologie concernant les sites archéologiques recensés.*

*En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000,, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.*

*Dans cette zone, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.*

*Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.*

*Cette zone est concernée par une servitude de projet sur le quartier de Narcissou*

## ARTICLE AU-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions destinées à l'activité industrielle ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

## ARTICLE AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les constructions et installations ne sont admises qu'à condition :

- Dans les secteurs AU4, qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble exécutée le cas échéant en plusieurs tranches et si elles sont desservies par les équipements publics,
- Dans le secteur AU5 des « Vallons de Griffoul » qu'elles soient compatibles avec les schémas d'aménagement des études préalables de « Z.A.C », et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Dans le secteur AUe

- les constructions, l'aménagement et les extensions d'équipement à caractère éducatif,
- les constructions destinées aux équipements collectifs ou d'intérêt général.

- 2 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- 3 - Les constructions à usage d'artisanat, de commerces sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- 4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- 5 - La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.
- 6 - Dans les secteurs AU1, AU2, AU3 et AUe concernés par la servitude de projet au titre de l'article L 151-41 5° du CU., toute construction d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> est interdite.

## **ARTICLE AU-3 - ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

- 1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2 - Les caractéristiques des voies et 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. Elles ne peuvent être inférieures à 3.50 mètres de large.
- 3 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
- 4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 5 - A l'extérieur du périmètre d'agglomération matérialisé en application du Code de la Route, tout accès sur la RD 6113 est interdit.
- 6 - A l'intérieur du périmètre d'agglomération matérialisé en application du Code de la Route l'accès direct sur les RD 6 et RD 1113 est réglementé en accord avec la collectivité pour les autres départementales.

### **VOIRIE :**

- 1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres hors stationnement.
- 2 - Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales de 8,5 mètres de plate-forme.
- 3 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.
- 4 - Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.
- 5 - Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.
- 6 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

**ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS :**

**1** - Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres,
- Pente inférieure à 15 %.

**2** - De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo newtons sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

**3** - Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, etc.

**ARTICLE AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**EAU :**

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**ASSAINISSEMENT**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

**EAUX USEES**

**1** - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

**2** - Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau

**3** - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

**EAUX PLUVIALES**

**1** - En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi sur l'eau.

**2** - Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

**ELECTRICITE - TELEPHONE :****ELECTRICITE**

1 - Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

2 - Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

**TELEPHONIE ET INTERNET**

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

**COLLECTE DES DECHETS URBAINS :**

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il sera exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers conteneurs. Ces abris seront intégrés à l'opération et au paysage environnant.

**DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendue par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

**ARTICLE AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 35 m minimum de l'axe du Canal du Midi sans être inférieure à 13 m du domaine public fluvial.
- 4 m minimum à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue sauf pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 4 mètres est autorisée
- Pour les routes à Grande circulation : recul de 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 25 m de l'axe pour les autres constructions, (hors agglomération). Ces distances sont ramenées à 15 m de l'axe en agglomération.
- Pour les routes non classées à grande circulation : recul de 15 mètres de l'axe pour tous les bâtiments.

2 - Dans le secteur AU1, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe de la RD 33.
- 4 m minimum à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue sauf pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 4 mètres est autorisée.

3 - Dans le secteur AU2, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 15 m de part et d'autre de l'axe de la RD6 et de la RD 1113 et des autres RD,

- 4 m minimum à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue sauf pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 4 mètres est autorisée.
- 4 -** Dans les secteurs AU3 et AU4, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :
- 15 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6 et de la RD 1113, et des autres RD,
  - 4 m minimum à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue sauf pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 4 mètres est autorisée.
- 5 -** Dans les secteurs AU5, toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement de l'emprise publique, soit à une distance minimale de 3 mètres minimum de l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue, sauf pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 3 mètres est autorisée.
- 6 -** Dans le secteur AUe, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :
- 15 m de l'axe de la RD 624 et des autres RD,
  - 4 m minimum à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue sauf pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 4 mètres est autorisée.
- 7 -** En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront être implantées à une distance de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 6313. Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux bâtiments d'exploitation agricole,
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de construction existantes.
- 8 -** L'ensemble des règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

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

- 1 -** Dans les secteurs AU1 et AU2, toute construction pourra être implantée en limite séparative.
- 2 -** Dans les secteurs AU3, AU4, AU5, et AUe les constructions peuvent s'implanter :
- soit en limite séparative,
  - soit à une distance minimale de 3 mètres.
- 3 -** Toutefois, la construction des annexes en limites séparatives est admise sous réserve de respecter les conditions suivantes : la longueur des annexes implantées en limite ne devra pas excéder 10 mètres sur une limite et la hauteur ne devra pas excéder 3.00 mètres à l'égout du toit et 4.00 mètres du faîtage.
- 4 -** Les margelles des piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.
- 5 -** Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

## ARTICLE AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.

## ARTICLE AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

- 1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.
- 2 - Dans les secteurs AU1 et AU5, la hauteur maximale à l'égout du toit des constructions est portée à 10 m (R+2).
- 3 - Dans les secteurs AU 2, AU 3, et AU4 et, la hauteur maximale à l'égout du toit des constructions est portée à 7 m.
- 4 - Dans le secteur AUe, la hauteur n'est pas réglementée.
- 5 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

- 1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants et préserver les perspectives monumentales.
- 2 - Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les matériaux réfléchissants sont interdits. Les teintes se rapprocheront des couleurs de la terre en évitant des enduits trop clairs. Toute polychromie agressive est interdite. Les enduits de finition taloché fin ou gratté sont à privilégier. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
- 3 - Les toitures doivent être recouvertes de tuiles canal anciennes, vieilles ou flammées et leur pente comprise entre 30 et 33%. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les annexes. Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect.
- 4 - Les percements aux proportions « volontaires » (1 / 1,6 dans un sens ou un autre) et les rythmes réguliers sont à privilégier. La couleur blanche pour les menuiseries est interdite.
- 5 - Les panneaux solaires sont soumis à déclaration préalable. Ils seront autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent à l'architecture et au site. Les paraboles et autres (climatiseurs) devront être dissimulées de la voie publique.
- 6 - Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.
- 7 - Les clôtures devront être traitées par des haies végétales (en conformité avec le code civil), doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques; une assise maçonnée de 0,40 mètre est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,8 mètres.
- 8 - La hauteur maximale des clôtures bâties sera de 1 mètre. Le mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré sans excéder 1,80 m de hauteur totale. Il devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les murs des façades. Il devra être enduit, de préférence de finition frottassée fin ou grattée.
- 9 - L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AU-12 - STATIONNEMENT

---

- 1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle y compris les lotissements, il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la parcelle privative.



- 2 - Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- 3 - Pour les habitations collectives, il est exigé :
- 1 place de stationnement jusqu'au T2,
  - 2 places de stationnement pour les T3 et T4,
  - 3 places au-delà.
- 4 - Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, il est exigé 1 place de stationnement pour 2 lits.
- 5 - Pour les constructions à usage de bureau y compris les bâtiments publics, il est exigé 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.
- 6 - Pour les commerces, il est exigé 1 place tous les 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 7 - Pour les hôtels et les restaurants, il est exigé :
- 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place par 10 m<sup>2</sup> de sol de restaurant au-delà de 10 chambres et au-delà de 100 m<sup>2</sup> de restaurant.
- 8 - Pour les résidences hôtelières de loisirs, il est exigé 2 places de stationnement pour les véhicules légers pour trois chambres, et deux places de stationnement pour les autobus par établissement.
- 9 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat de l'acquisition de places par acte authentique dans un parc privé de stationnement existant dans un rayon de 150 mètres.
- 10 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
- 11 - Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une cours d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un accès sur la voie publique.
- 12 - Pour le secteur AUe, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 13 - Dans le secteur AU5, les places de stationnement en extérieur devront obligatoirement avoir un sol perméable, à traiter en stabilisé ou en dalles engazonnées.
- 14 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **PLANTATIONS EXISTANTES – ESPACES VERTS A CREER :**

- 1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes (voir prescriptions relatives aux plantations). La conservation de la végétation existante est exigée.
- 2 - Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 40 m<sup>2</sup> d'espace vert privatif par lot ou logement créé.
- 3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

### **ESPACES LIBRES - PLANTATIONS :**

- 1 - Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager. Elles devront être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour 2 emplacements y compris pour les maisons individuelles. Elles devront obligatoirement avoir un sol perméable, à traiter en stabilisé ou en dalles engazonnées.

2 - Les parties de terrain libre de toute occupation doivent être aménagées en aires de jeux ou en espaces verts plantés d'arbres tige à raison de 30% minimum de la surface de l'unité foncière.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

#### **DEFENSE CONTRE L'INCENDIE DE FORETS**

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêt préfectoral relatif au débroussaillage. ».

### **ARTICLE AU-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE AU-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.