

2.2. ZONE AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser « fermée » qui nécessitera une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation, soit en une fois, soit par tranches. Cette procédure pourra être entreprise dès que le ou (les) réseau(x) manquant(s) à proximité aura(ont) été programmé(s) ou réalisé(s).

Les secteurs retenus pour le développement de l'urbanisation à vocation principale d'habitat correspondent tous à des secteurs situés au sein d'espaces déjà urbanisés du bourg ou de ses extensions :

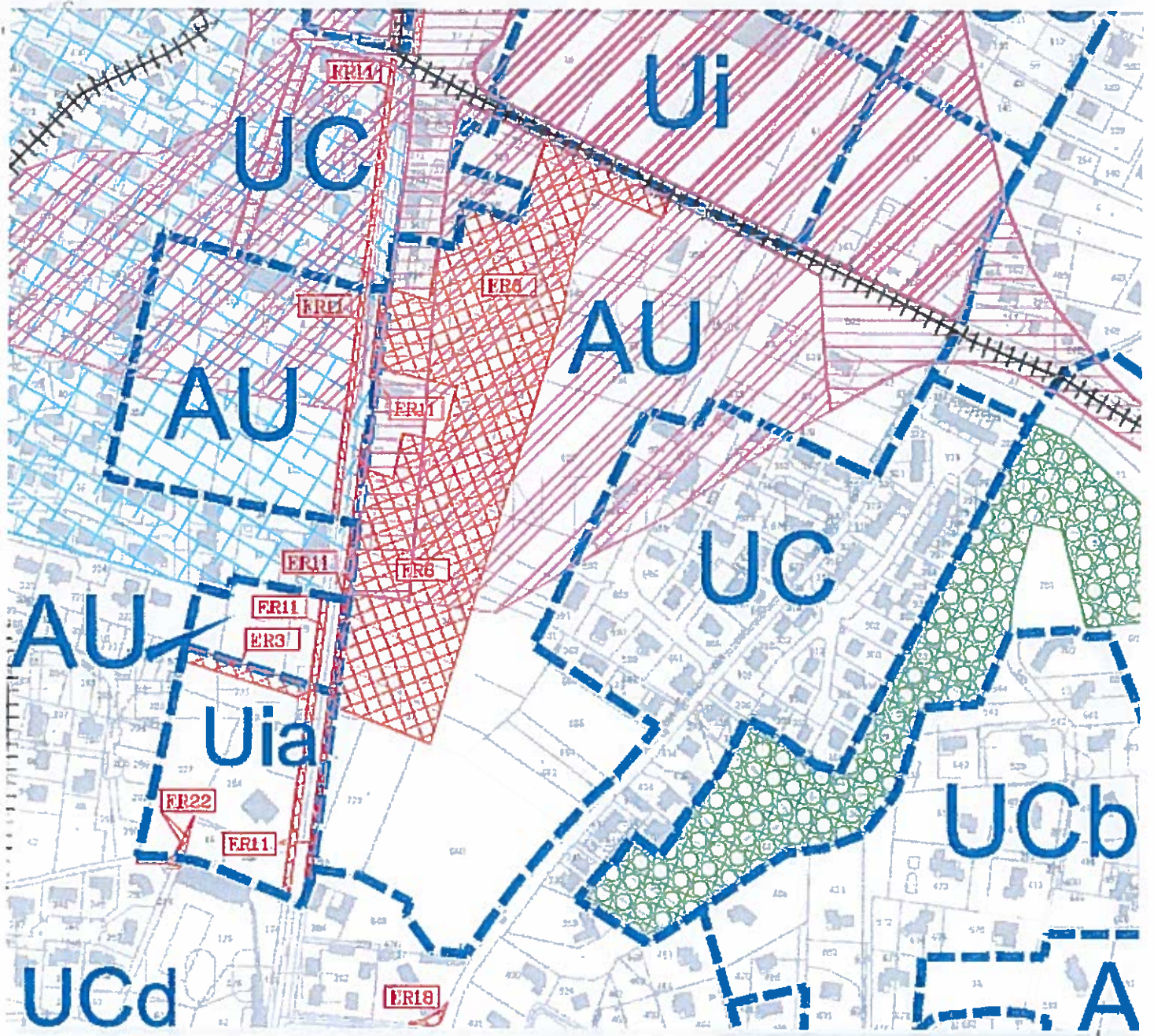
→ **Quartier Le Perrier** : la zone AU correspond aux espaces naturels encadrés par l'urbanisation à l'est et au sud. La zone AU est limitée au nord et à l'ouest par le tracé de la future voie communale structurante. En effet à l'ouest de cette voie sont prévus des espaces dédiés aux activités économiques dans la continuité des bâtiments et installations de l'entreprise Biotop. Cette zone AU correspond à une zone NA du POS à laquelle ont été intégrés les espaces vierges des zones NAa et UC voisines, afin de traiter la gestion des eaux pluviales et la desserte du futur quartier à l'échelle de l'ensemble des terrains aujourd'hui non bâtis. La limite ouest de la zone AU a été ajustée par rapport au POS, elle correspond à l'ajustement du tracé de l'emplacement réservé prévu pour la future voie communale structurante. En effet, le tracé de la voie dans le PLU tient compte du tracé de la canalisation gaz qui vient d'être posée (il sera plus pratique pour son entretien éventuel d'accéder à la canalisation si elle longe la voie, par ailleurs, la canalisation générant une petite bande de sécurité dans laquelle les constructions sont interdites, on limite le « gaspillage » de terrain en la positionnant à proximité de la voie.) Le nouveau tracé tient également compte des besoins de l'entreprise Biotop.

La gestion des eaux pluviales nécessite une étude préalable définissant les aménagements nécessaires. En effet, les ouvrages d'écoulement des eaux pluviales existants sous les infrastructures présentes à l'ouest de la zone (voie ferrée et autoroute), contraignent les débits d'écoulement. Toute urbanisation supplémentaire de ces quartiers ouest doit donc être précédée des aménagements nécessaires pour la collecte et la rétention des eaux pluviales.

Une seule zone AU a été délimitée, elle sera néanmoins ouverte par tranches compte-tenu de sa taille et des différents bassins versants à traiter. Le découpage de ces tranches est difficilement envisageable avant que les études préalables aient été réalisées.

Par ailleurs, la commune envisage l'implantation d'une école au sud de la zone pour pallier la saturation à venir des écoles et rééquilibrer leur positionnement par rapport au développement urbain. Cette réflexion concernant la création d'une nouvelle école sur la commune est en cours et concerne également le quartier de Saint Blaise. L'emplacement réservé nécessaire à cet équipement sera positionné lors de la modification du PLU qui sera nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Là encore, les études préalables liées à la gestion des eaux pluviales et l'avancement de la réflexion communale quant aux différents équipements publics qui seront réalisés pour l'urbanisation de la zone, permettront de préciser ces différents éléments au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

→ **Quartier St Blaise**, au nord du bourg centre, de part de d'autre de la RN7 – 7,3 ha à l'est de la RN7 et 3 ha à l'ouest : le quartier est en grande partie soumis à des aléas forts ou moyens liés aux « ruisseaux nord ». Il ne pourra donc être constructible qu'après réalisation par la commune d'ouvrages de rétention des eaux pluviales (représentant environ 3,5 ha). En outre, ces ouvrages devront être positionnés dans le cadre d'une réflexion générale sur les aménagements nécessaires pour équiper le futur quartier. Comme pour la zone précédente, ces modalités seront définies à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. L'orientation d'aménagement de ce secteur devra intégrer l'étude pour la création d'une école sur ce site.



ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone non équipée, réservée pour une urbanisation future.

La zone est donc inconstructible et sa mise en œuvre n'est possible qu'à la seule initiative publique, après modification ou révision du P.L.U..

Elle comprend un secteur particulier :

- **AUi** : à vocation d'activités économiques.

La zone AU est en partie concernée par des risques inondation liés aux ruisseaux nord (aléas moyen et fort), identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

La zone AU est en partie concernée par un secteur de protection de la ressource en eau potable du captage de Couthiol, identifié par une trame au document graphique.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU sauf stipulations contraires.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles prévues à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que la réalisation d'annexes à ces constructions à condition de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.
- Les aménagements et installations nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments existants.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.

Dans le secteur AUi, sont en outre autorisés les ouvrages techniques nécessaires à la gestion des eaux pluviales (bassins de rétention).

A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans les secteurs concernés un aléa moyen ou fort du risque inondation des ruisseaux nord, où seules sont autorisées, à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,

- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) au-dessus de la cote de référence.

Dans les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort du risque inondation des ruisseaux nord la côte de référence sera définie par le service instructeur lors de l'examen des demandes.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ces ouvrages pourront s'implanter entre 0 et 5 m de l'alignement actuel ou futur.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en recul des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres.

Toutefois, la hauteur sur limite séparative d'une construction (quand elle y est admise) ne doit pas excéder 4,50 m.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 2 mètres (grillage et haie). La hauteur est comptée à partir du terrain naturel avant travaux des propriétés privées ou du niveau de la voirie dans le cas des propriétés privées situées en contre bas de la voirie.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sur l'ensemble de la zone, les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

A l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion vert sombre ou d'un treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre.
- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion vert sombre ou d'un treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre.

Dans tous les cas, les brises vues, seuls ou superposés au grillage, sont interdits. Elles doivent être :

- implantées en recul de 1,20 mètres de la limite de propriété afin de permettre la plantation,
- accompagnées d'une haie vive d'essences arbustives locales variées, plantée devant la clôture.

Les portails d'accès pourront être encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur équivalente à celle du portail, où seront encastrés les éléments techniques (logettes, boîte au lettre ...) et d'une longueur différente de chaque côté afin d'éviter la symétrie. La longueur totale de ces murs ne pourra excéder la longueur du portail. Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces.

Les portails d'accès doivent être de conception simple.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour la partie maçonnerie. Le choix des matériaux devant toutefois respecter l'article 11 (interdiction claire voie brise vue....).

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, ...), conformément à la tradition locale.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.



Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur mur...



...préférer une haie panachée d'essences champêtres locales ayant le gillage de protection.

– Mélanger harmonieusement les différentes essences :

- alternez les arbustes caducs et les persistants,
- alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
- alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

Végétaux arbustifs persistants	Végétaux arbustifs caducs
Callistemon – Rince-bouteille	Abelia
Ceanothus – Ceanothe	Amelanchier
Cistus – Ciste	Buddleia – Arbre aux papillons
Cupressus stricta – Cyprès de Florence	Carpinus betulus – Charmille
Cytisus - Genêt	Cornus alba – Cornouiller
Eleagnus	Corylus – Noisetier
Escalonia	Deutzia
Ligustrum - Troéne	Forsythia – Mimosa de Paris
Mahonia	Hibiscus – Althéa ou Mauve en arbre
Nerium oleander – Laurier rose	Kerria – Corete du Japon
Phlomis – Sauge de Jerusalem	Philadelphus – Seringat
Phormium – Lin de Nouvelle Zélande	Punica – Grenadier à fleurs
Photinia	Rosa – Rosier paysager
Pittosporum tobira– Pittospor de Chine	Symphoricarpos – Symphorine
Quercus ilex – Chêne vert	Syringa – Lilas
Teucrium – Germandrée	Virbunum opulus – Viorne obier
Virbunum tinus – Laurier tin	Weigelia

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Cornouiller (Cornus alba)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Viorne obier (viburnum opulus)	Amelanchier (amelanchier canadensis)

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.