

3.

Dispositions relatives aux zones à urbaniser (AU)

Dispositions applicables à la zone 2AU

91

Dispositions applicables à la zone 1AU

102

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser à court terme correspondant aux périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et est soumise à la réalisation d'opération d'ensemble. La zone 2AU comprend deux sous-secteurs : 2AUa et 2AUb.

Le sous-secteur 2AUa, correspondant aux phases 1 et 2 de l'OAP de la Mentastière, est à vocation mixte (habitat, commerces, bureaux et équipements).

Le sous-secteur 2AUb, correspondant à l'OAP Pôle Multifonctionnel en continuité de l'EHPAD existant, est à vocation mixte (habitat et équipement).

Les règles des articles 6, 7, 9, 12 et 13 de la présente zone s'appliquent à la parcelle.

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

→ Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique.

La zone 2AU est en tout ou partie concernée par l'aléa ruissellement.

→ Dispositions générales – Article 8 – Règles applicables aux secteurs présentant des aléas ruissellement pluvial.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le sous-secteur 2AUa, sont interdits :

- Les activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les activités industrielles, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les entrepôts ;
- Les activités agricoles et/ou forestières.

Les terrains de camping ou de caravaning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

Les habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains prévus à cet effet, sont interdites.

Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits, sauf autorisation préalable dans le cadre d'une installation classée soumise à autorisation. Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante de travaux ou de chantier en cours.

Les installations de casse automobile sont interdites.

Dans le sous-secteur 2AUb, toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Pour rappel, les ouvrages hydrauliques, et plus particulièrement les fossés qui jouxtent les routes départementales, sont destinés et son calibrés pour drainer les eaux de ruissellement issues des plateformes routières.

A ce titre, l'utilisation des fossés pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance des zones 2AU ou de voirie autres que départementales, ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaire, d'aménagement visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

Dans l'ensemble de la zone, les sous-secteurs 2AUa et 2AUb compris, sont autorisés sous conditions :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve :
 - De la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
 - De la compatibilité du projet avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tout programme à usage d'habitation devra comporter au minimum 20% de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation vigueur.

Dans le sous-secteur 2AUa uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à de l'habitat ;
- Les constructions destinées aux commerces ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux activités hôtelières ;
- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation – liées au fonctionnement de la zone, à condition qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

Dans le sous-secteur 2AUb uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. 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.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés, et doit respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

Article 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2. Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3. Assainissement – Eaux Pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetée dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées. Une étude de perméabilité du sous-sol devra être réalisée.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle par un dispositif approprié.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Pour les lotissements, l'alimentation en électricité doit être réalisée via des candélabres à base consommation d'énergie, répondant aux normes en vigueur.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales

Sur l'ensemble de la zone 2AU, sous-secteur 2AUa et 2AUb compris, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit, à l'alignement de l'emprise des voies ;
- Soit, en respectant un recul de 2 mètres par rapport à l'emprise des voies.

En bordure de la RD500, les constructions devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

2. Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

Les principes définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Des adaptations sont possibles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux équipements liés à la voirie, aux réseaux divers et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Dans le sous-secteur **2AUa**, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit, sur une limite séparative ;
- Soit, en respectant un retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le sous-secteur **2AUb**, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en respectant un retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2. Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

Les principes définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Emprise au sol

Dans le sous-secteur **2AUa**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur **2AUb**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 7 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 9 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale à l'acrotère est de 7 mètres.

2. Hauteur des clôtures

Les clôtures seront construites par un mur de 0,60 m surmonter d'un grillage en respectant une hauteur de 2 mètres maximum ; sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement, les clôtures admises dans les zones d'aléa inondation par ruissellement ont des dispositifs à claire voie (végétaux, grillage, barreaux...) laissant s'évacuer normalement les eaux pluviales.

3. Dispositions particulières

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur

En accord avec l'Article *R111-21 « 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. »

1. Dispositions générales

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords ; les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet architectural à la topographie, avec la recherche d'une conception adaptée, notamment sur le secteur du centre ville.

Les constructions devront faire preuve d'insertion urbaine et s'inscrire dans la dynamique architecturale et urbaine locale en lien avec les bâtiments environnants. Elles seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade.

Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales au sein des parcelles et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

Les abris en matériaux hétéroclites sont interdits.

2. Volume de la construction

Les volumes de la construction devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères, etc., doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

3. Matériaux et enduits

3.1. Les façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les enduits à finition lisse ou grattée seront privilégiés.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

3.2. Les cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

3.3. Les toitures

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou plates de teinte rouge ou rouge nuancé, ou rouge vieilli.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique). Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique.

Les vérandas pourront être différentes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m² peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur à dominante rouge.

L'emploi de matériaux tels que le zinc, le cuivre ou autres matériaux nobles peuvent être autorisés.

L'ensemble des couvertures devrait être harmonisé avec des tuiles de terre cuite de type « canal » ou « romane » d'aspect vieilli et de teinte uniforme claire. Sont à proscrire tous matériaux à caractère industriel à l'exception du cuivre ou zinc en alternative technique

4. Devantures et façades commerciales

L'aménagement d'une devanture doit respecter la composition de la façade à l'intérieur de laquelle elle s'inscrit.

Il ne doit pas y avoir d'aménagements continus et uniformes sur des bâtiments contigus. Les devantures d'une même façade doivent s'accorder (apparence, disposition des enseignes...).

La façade commerciale ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. L'enduit de façade ne doit pas être interrompu au rez-de-chaussée, sauf en présence d'une devanture ancienne en applique (bois).

Les teintes choisies pour la devanture (menuiserie des vitrines, stores, enseignes) doivent être en accord avec les teintes de la façade.

Les climatiseurs devront être intégrés aux vitrines (pas de pose en saillie et visible depuis la rue). Le caisson des rideaux de protection métallique ne doit pas être positionné en saillie, ni rester apparent.

Les enseignes ne pourront pas dépasser l'acrotère ou l'égout des toitures. Elles seront intégrées à l'architecture des bâtiments.

5. Ouvertures

Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez-de-chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

6. Toitures

6.1. Les pentes

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 30 et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas ou pour les bâtiments annexes de moins de 20 m², sauf dans le cas d'une continuité avec un toit, où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Le faîtage pourra être réalisé dans le sens de la plus petite dimension, pour les constructions en plusieurs volumes, concernant le plus petit volume.

Les toitures terrasses sont admises et doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale, elles peuvent avoir une pente maximale de 8 %.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées. Elles ne devront toutefois pas dépasser 35 % de la surface totale de la toiture. Une terrasse peut être envisagée en déposant une petite partie du toit, en conservant au moins 2/3 du pan de toit et 2,5 m de tuiles en bas de pente. Un local habitable desservant la terrasse conditionne également ce type de projet.

Pour toutes annexes non habitables d'une superficie supérieure ou égale à 15m² et d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres, les toitures devront être traitées avec le même soin que celles du bâtiment principal.

6.2. Les débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm en façade. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

6.3. Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.), sauf dans le cas où ce type d'ouvertures existe sur la construction.

Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.

7. Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Un crépi est obligatoire sur la face donnant au moins sur le domaine public. Elles respecteront les hauteurs définies dans l'article 10 de chaque zone.

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à dominante habitat, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement du projet inséré au Plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Elles seront constituées :

- Soit, d'un système à claire voie ;
- Soit, d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie et doublé d'une haie d'espèces locales et variées respectant les règles de l'article 13 de chaque zone.
- Soit, d'un mur plein d'une hauteur maximale respectant les dispositions des articles 10 de chaque zone. Il sera enduit dans un ton proche de la pierre locale avec un enduit de finition lisse de type « gratté fin » ou « taloché ». Il sera limité à 30% du linéaire de clôture, et situé en priorité en continuité des annexes, des piscines et aux abords des accès.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages et les bâches sont interdits.

Aux abords des cours d'eau, canaux, vallats, les clôtures seront constituées de grillage afin de respecter la transparence hydraulique.

8. Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptible depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

9. Les éléments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments bâtis repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

L'extension et l'aménagement de ces constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont admis dans le respect du style architectural existant. Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction partielle ou totale du bâtiment.

Article 12 - Stationnement

Se référer à l'article 14 des dispositions générales – dimensionnement des places, stationnement des vélos

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant.

1. Dispositions quantitatives

Dans le sous-secteur 2AUa, il est exigé l'aménagement :

- Dans le cas d'opérations d'ensemble :
 - 2 places par logement ;
 - 1 place visiteur pour 2 logements.
- Dans le cas de constructions à vocation :
 - De commerces : 1 place pour 50m² de surface de plancher ;
 - De bureaux et de services : 1 place pour 50m² de surface de plancher ;
 - D'hôtellerie : 1 place par chambre et 1 place pour 15m² de salle restaurant. Dans le cas d'hôtel-restaurant, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs ;
 - D'artisanat : 1 place pour 100m² de surface de plancher ;
 - De services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

Dans le sous-secteur 2AUb, il est exigé l'aménagement :

- Dans le cas d'opération d'ensemble, à vocation d'habitat :
 - 1 place par logement ;
 - 1 place visiteur pour 2 logements.
- Dans le cas de constructions à vocation :
 - De services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

2. Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

En matière de stationnements pour les vélos, il est exigé la création d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Règle quantitative

Sur les sous-secteurs 2AUa, 2AUB et pour chaque unité foncière, au minimum 20% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

2. Règle qualitative

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les clôtures végétales seront constituées d'essences variées composées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques. Elles excluront les conifères en haies mono-spécifiques

3. Dispositions particulières

Les plantations de haute tige existantes, localisées en dehors de l'emprise projetée des constructions et des aires de stationnement, doivent être maintenues, en particulier s'il s'agit d'essence locales.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques : arbres de haute tige pour l'ombrage et massifs arbustifs d'accompagnement.

La création d'une place de stationnement « visiteur » entraîne de fait la plantation d'un arbre de haute tige, en dehors des espaces dévolus à la voirie, aux trottoirs et aux aires de stationnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AUa est une zone où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et à une modification / révision du PLU.

Ce secteur correspond à la phase 3 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Mentastière.

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

→ Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Les activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les activités industrielles, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les entrepôts ;
- Les activités agricoles et/ou forestières.

Les terrains de camping ou de caravaning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

Les habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains prévus à cet effet, sont interdites.

Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits, sauf autorisation préalable dans le cadre d'une installation classée soumise à autorisation. Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante de travaux ou de chantier en cours.

Les installations de casse automobile sont interdites.

Article 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve :
 - De la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
 - De la compatibilité du projet avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.
- Les constructions destinées à de l'habitat ;
- Les constructions destinées à du commerce ;
- Les constructions destinées à des bureaux ;
- Les constructions destinés à de l'hôtellerie ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation – liées au

fonctionnement de la zone, à condition qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants ;

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tout programme à usage d'habitation devra comporter au minimum 20% de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation vigueur.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales

Dans le sous-secteur 1AUa, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit, à l'alignement de l'emprise des voies ;
- Soit, en respectant un recul de 2 mètres par rapport à l'emprise des voies.

En bordure de la RD500, les constructions devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

2. Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

Les principes définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Des adaptations sont possibles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux équipements liés à la voirie, aux réseaux divers et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Dans le sous-secteur 1AUa, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit, d'une limite séparative à l'autre ;
- Soit, sur une seule limite séparative latérale, et avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

2. Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

Les principes définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 - Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 - Stationnement

Non réglementé.

Article 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

