CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU correspond à des secteurs non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation dès la réalisation des réseaux. Elle correspond au secteur du Vabre.

Elle comprend deux secteurs :

- Un secteur **1AUc** à vocation principale d'activités commerciales ;
- Un secteur **1AUm** à vocation mixte.

Les secteurs 1AUc et 1AUm concernés par un projet urbain partenarial (PUP) sont soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur du Vabre.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ;
- Les constructions à usage artisanales ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

1.2- En secteur 1AUc : Sont également interdites les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- En secteur 1AUc : Sont autorisées les constructions à usage de commerce, de service et de restauration dans le respect des dispositions de l'OAP du secteur du Vabre.

2.2- En secteur 1AUm : Sont autorisées à condition de respecter les dispositions de l'OAP du secteur du Vabre :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerces et d'activités de service dans la limite de 200m² de surface de plancher : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services avec accueil de clientèle, hébergement hôtelier et touristique.

2.3- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve de :

- 200 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation ;
- 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

2.4- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et déclaration sous réserve qu'il s'agisse d'activités économiques autres que le stockage, la manutention et le conditionnement des ferrailles, de déchets et de produits incompatibles avec les voisinages résidentiels et que toutes les dispositions soient prises pour rendre compatible ces installations classées avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers habituels.

2.5- Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 2 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un 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.

Conditions de desserte

Dans tous les cas et dans le respect de l'OAP du secteur du Vabre, les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériel de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

Conditions d'accès

Dans tous les cas et dans le respect de l'OAP du secteur du Vabre, tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle (comprenant l'extension des constructions existantes) doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement à de ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

4.2.2- Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

4.3- Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- En secteur 1AUc : Les constructions doivent s'implanter à :

- 4 m minimum de l'alignement de la route de Nice ;
- 3 m minimum de l'alignement du chemin du Vabre ;
- 2,50 m minimum de l'alignement des nouvelles voies créées.

Non règlementé pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des constructions à vocation d'activités.

6.2- En secteur 1AUm : Les constructions doivent s'implanter à 5 m de l'alignement des voies existantes et à créer.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- En secteur 1AUc : Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 m.

7.2- En secteur 1AUm : Les bâtiments doivent s'implanter soit en limites séparatives, soit de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- En secteur 1AUc : Les constructions non-contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 m.

8.2- En secteur 1AUm : La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée et sans être jamais inférieure à 4 m.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1- En secteur 1AUc : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie des terrains.

9.2- En secteur 1AUm : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie des terrains.

L'emprise au sol des CINASPIC visées à l'article 13 du chapitre 1 du présent règlement est portée à 80%.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- Conditions de mesure

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur frontale d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et l'égout du toit. Le calcul de la hauteur inclut les

différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 m du point bas de la construction.

10.2- En secteur 1AUc : La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 14 m.

10.3- En secteur 1AUm : La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 m de hauteur absolue et frontale.

Cette hauteur est portée à 15 m pour les CINASPIC.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2- En secteur 1AUc :

11.2.1- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles présenteront une simplicité de volume.

11.2.2- Les sigles et enseignes seront dans la mesure du possible intégrés à l'architecture des bâtiments.

11.2.3- Les clôtures non végétales (murs, dispositif à clair-voie …) sont autorisées si elles répondent à des besoins techniques de sécurité inhérents à la construction édifiée sur le terrain, et si elles sont doublées en limites séparatives par un écran végétal (haies arbustives …).

11.3- En secteur 1AUm :

11.3.1- Façades

Sont interdites toutes imitations de matériaux (telles que faux moellons, fausses briques, faux bois) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés. Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

11.3.2- Ouvertures

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins.

11.3.3- Toitures

Les toitures seront à une ou plusieurs pentes. La pente de la toiture sera sensiblement identique à celles des toitures avoisinantes.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.3.4- Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou recevront un badigeon qui ne sera pas de couleur vive (le blanc est interdit sur de grandes surfaces). Les menuiseries et ferronneries seront peintes.

11.3.5- Clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire voie. Le mur bahut sera soigneusement traité, en matériaux naturels. Il n'excédera pas 0,80 m. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 m.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (Surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.2- Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Stationnement des véhicules automobiles

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des Surfaces de plancher et/ou des critères de calcul.

12.3- Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place/60 m² de Surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
2. Hébergement hôtelier	1 place/chambre	
3. Bureau	1 place/40 m² de Surface de plancher	
4. Commerce	1 place/40 m² de Surface de plancher	
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation	

collectif	géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1- Dispositions générales

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.2- En secteur 1AUc :

13.2.1- Verdissement et paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts en pleine terre correspondant à 30% au moins de la superficie du terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En cas d'arrachage d'arbres, il sera exigé en compensation la plantation d'arbres de remplacement, en nombre égal et d'une hauteur de tronc de 2 m au minimum dans le secteur apparaissant aux documents graphiques en zones de plantations à réaliser.

13.2.2- Intégration des aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements dont la moitié en pleine terre. Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 0,80 m.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

13.3- En secteur 1AUm :

13.3.1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3.2- Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement seront aménagés en espaces verts en pleine terre avec un minimum de 40% de pleine terre.

13.3.3- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé.