

TITRE III : LES ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Le secteur 1AU est destiné à l'urbanisation nouvelle du quartier d'Ambeille, à vocation d'habitat mixte. En raison de sa superficie foncière, de sa topographie et de son contexte urbain et paysager, son aménagement devra faire l'objet d'une opération d'ensemble - voire deux sous réserve qu'elles puissent être desservies indépendamment lors de leur phase opérationnelle - respectant les principes imposés par l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

Une partie de la zone est concernée par un « secteur de mixité sociale » imposant de destiner 100% des programmes du logement locatif social. En dehors de ce secteur de mixité sociale, les programmes de logements devront prévoir 20% en accession aidée.

Les servitudes d'utilité publique suivantes sont également applicables en 1AU :

- AC2 (servitude relative à la protection des sites et monuments naturels)
- AC4 (ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable)
- PM1 (servitude relative à la salubrité et à la sécurité publique –plan de prévention des risques naturels prévisibles)

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :

- a. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.
- b. Le camping isolé en dehors des terrains aménagés.
- c. Le stationnement isolé de caravanes et maisons mobiles en dehors des terrains aménagés.
- d. L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs.
- e. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- f. Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- g. Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.
- h. Toute construction ou installation susceptible de porter atteinte aux éléments protégés (titre VI)

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La zone 1AU doit être aménagée en une ou deux opérations d'ensemble.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- a. Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- b. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
 - les affouillements ou exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- c. Hors secteur de mixité sociale identifié au règlement graphique, les programmes de logements sous réserve de comprendre au minimum 20% de logements en accession aidée répartis librement sur l'ensemble de l'opération.
- d. Dans le secteur de mixité sociale identifié au règlement graphique, les programmes de logements sous réserve de comprendre 100% de logements locatifs sociaux.
- e. Dans les secteurs affectés par une voie classée „bruyante“, les habitations, les établissements d'enseignement et de santé ainsi que les hôtels devront présenter un isolement acoustique

compris entre 30 et 45 dB(A) de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas 35 dB(A) de jour et 30 dB(A) de nuit

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

- a. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.
- b. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- c. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformes aux règles sanitaires.

2. Assainissement

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b. Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ni sur la voie publique.
- c. Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints.

3. Eaux pluviales

- d. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur;
- e. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- f. Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire

4. Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Elles doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur relative).

Toutefois, les règles de calcul ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

De même, les garages collectifs desservis depuis la rue Hanicotte pourront être acceptés avec un recul moindre, sous réserve que leur porte soit à 5m minimum de l'alignement.

Enfin, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées le long des voies intérieures de la zone afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale. Les dispositions concernant la hauteur relative restent néanmoins applicables.

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

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit au moins être égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/3$).

Des conditions différentes peuvent être acceptées, à l'intérieur de la zone afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

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

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres ($L > (H+H')/2$).

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les piscines ainsi que pour améliorer la composition générale et l'intégration dans le site de ces opérations.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Néant (sauf dans des zones spécifiques concernées par le PPRI).

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder 10,50m.

Toutefois, un dépassement limité à 1 mètre peut être admis après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, à condition de contribuer à une amélioration architecturale ou de composition du projet, d'assurer une meilleure intégration dans le site, ou de permettre un épannelage plus satisfaisant avec le bâti voisin existant. En outre, ce dépassement ne doit pas concerner plus de 10% de la superficie couverte de la construction.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

1. Prescriptions complémentaires relatives aux clôtures:

- a. Les portiques d'entrée, panneaux ajourés ou pleins en béton moulé, claustras, éléments préfabriqués de béton ou de terre cuite, mailles PVC sont interdits. Les portails ou portillons doivent être traités de façon simple et homogène et en harmonie avec la clôture et le contexte.
- b. L'aspect et la hauteur des clôtures sont règlementés par la ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable et le PPRn en vigueur.

2. Adaptation au sol

Sauf accès aux éventuels garages et voie de desserte interne, les décaissements restant apparents devront être limités à 1,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel; l'aspect des talus devra faire l'objet d'un traitement paysager adapté au contexte urbain ou paysager.

Stores

Les stores extérieurs sont interdits aux étages, sauf pour les pièces donnant sur une terrasse.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- a. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b. La surface minimale d'une place de stationnement „véhicules motorisés“ est de 12,5 m² (5m x 2,5 m)
- c. La surface minimale d'une place de stationnement „vélos“ est de 1,2 m² (2m x 0,6m)

2. Il doit être aménagé, pour les véhicules motorisés :

- a. Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement ou de garage par 50m² de Surface de Plancher.
- b. Pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher.
- c. Pour les constructions destinées au commerces et à l'artisanat : 1 place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée seront soumises aux règles de leur nouvelle affectation sans prise en compte des droits acquis.

3. Il doit être aménagé, pour les vélos :

- a. Pour les ensembles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles, couvertes ou d'accès sécurisé : 1 place de stationnement „vélos“ par tranche (complète ou incomplète) de 5 places de stationnement „véhicules motorisés“
- b. Pour les bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés : 1 place de stationnement „vélos“ par tranche (complète ou incomplète) de 5 places de stationnement „véhicules motorisés“

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces de rétention pluviale à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les essences doivent être choisies parmi les espèces locales et méditerranéennes.