



Modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme

**En vue de la réalisation de logements sociaux sur les parcelles
AN16 et AN 17
et de la requalification de l'avenue Pierre Bérégovoy**



Pièce 2 : Règlement de la zone AU

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 août 2007	Modification simplifiée N°5 du PLU approuvée par DCM du 29 mai 2017	Modification N°6 du PLU prescrite par arrêté du maire du 3 août 2017	Modification N° 6 du PLU approuvée par DCM du 25 juin 2018
---	---	--	--

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Cette zone est concernée par la réglementation relative aux zones inondables figurant dans le titre I et dans la pièce n°5 du présent PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs à caractère naturel, non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone à urbaniser compte :

Des zones à vocation principale d'habitat :

- AU1 et AU1a, secteurs dédiés à la construction d'habitat de type social. La zone AU1a limitrophe du canal du Midi fait l'objet de prescriptions spécifiques.
- AUz, secteur dédié principalement à une opération d'aménagement d'ensemble mixte (habitat et activités).

2 secteurs à vocation économique :

- AUE1
- AUE2

➔ Secteur AU1

Ce secteur n'est pas concerné par les zones Rouges ou Bleues du PPRI.

Cette zone à vocation d'habitat social sera ouverte à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement englobant l'ensemble de la zone.

➔ Secteur AU1a

Ce secteur est concerné par les zones Rouges ou Bleues du PPRI.

Cette zone à vocation d'habitat social sera ouverte à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement englobant l'ensemble de la zone.

➔ Secteur AUz – ZAC « Pech Auriol-Le Cros »

Ce secteur est concerné par les zones R, BU et BU_p du PPRI.

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation, dédiée à une opération d'aménagement d'ensemble mixte dédié à de l'habitat sous différentes formes, à des équipements et à de l'activité (commerces, artisanat, tertiaires...)

ARTICLE AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou utilisations du sol non visées à l'article AU 2 ci-dessous sont interdites et notamment les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles » ou « mobil homes », les aires naturelles de camping, les ouvertures de carrières et les habitations légères de loisirs (HLL).

ARTICLE AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la limite des prescriptions édictées par le PPRI et le PPRT, sont autorisés :

En toutes zones :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...) à condition qu'ils soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

En zone AUz :

- les constructions d'habitations.
- Les constructions, installations à usage de commerces, d'artisanat, d'activités tertiaires,
 - . les logements de fonction seront autorisés. Le logement devra être intégré en totalité au local professionnel. La surface maximum consacrée au logement (surface habitable) n'excédera pas 120m². Les espaces extérieurs privés ne devront pas être visibles des parties communes de la zone.
- l'extension des bâtiments existants sous réserves de respect de l'ensemble des règles énoncées ci après et d'une réfection des façades en vue d'une meilleure cohérence d'ensemble notamment en façade de la RD 612 et de la desserte principale de la ZAC.

En zone AU1 et AU1a :

- les constructions à vocation d'habitat social, leurs annexes et dépendances.

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer aux annexes du SDIS.

I– ACCES

En toutes zones :

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II – VOIRIE

En toutes zones :

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, la protection civile, de brancardage, etc....

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

En zone AUz :

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des servitudes publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les aménagements doivent respecter les prescriptions édictées par le règlement du PPRI et notamment les mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, les mesures de précaution en cas de réalisation de réseaux secs enterrés ou de réseau humides.

EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le raccordement des effluents des caves viticoles présentes sur le territoire de la commune est réglementé. Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage et /ou l'évacuation directe vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En toutes zones :

Les divisions de terrain ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

En zone AUz :

Pour la ZAC « Pech Auriol-Le Cros », il convient de se référer aux fiches de lots qui détermineront la taille des parcelles, des lots, la nature des servitudes éventuelles et la SHON qui leur est affectée.

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

En zones AUz et AU1 :

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET / OU PUBLIQUE ET / OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

DANS TOUS SECTEURS, CONCERNES PAR LES ZONES INONDABLES, LES PHE EXISTANTES SERONT CONSIDERES COMME REFERENCE.

LE RECUIL S'APPLIQUE AUX FACADES DE BATIMENTS. LES PROLONGEMENTS EVENTUELS TYPE TERRASSES, PORCHES PEUVENT ETRE IMPLANTES DIFFEREMMENT.

Le recul minimal est de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, les implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque le plan d'ensemble de la zone le prévoit ;

- dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions jumelées d'un seul côté.

En zone AU1a :

RD 612b (l'avenue Pierre Bérégovoy) :

Les bâtiments doivent être édifiés avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois, les locaux dédiés au stockage des poubelles ou au garage des vélos pourront être édifiés à l'alignement à condition de respecter l'ensemble des dispositions suivantes :

- la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 3.5 mètres
- le linéaire cumulé de ces bâtiments n'excède pas 8 mètres en limite séparative.

Domaine public fluvial du Canal du Midi :

En bordure du domaine public fluvial du Canal du Midi, les bâtiments doivent être édifiés en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction ($L \geq H/2$) sans que ce retrait puisse être inférieur à 10 mètres.

Cas particuliers

Les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment.

Voies routières :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. L'interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Voies ferrées :

En bordure du domaine public de la SNCF, l'édification des bâtiments est soumise aux règles de la servitude d'utilité publique T1.

Piscines :

La construction de piscines est autorisée. Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 2m par rapport à l'alignement.

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

En toutes zones :

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET / OU PUBLIQUE ET / OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

DANS TOUS SECTEURS, CONCERNES PAR LES ZONES INONDABLES, LES PHE EXISTANTES SERONT CONSIDERES COMME REFERENCE.

LE RECUIL S'APPLIQUE AUX FACADES DE BATIMENTS. LES PROLONGEMENTS EVENTUELS TYPE TERRASSES, PORCHES PEUVENT ETRE IMPLANTES DIFFEREMMENT.

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction ($L \geq H/2$) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque le plan d'aménagement d'ensemble de la zone le prévoit ou dans les lotissements et groupes d'habitation,
- lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,50m et 6m de longueur mesurée le long de la limite séparative,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite d'1m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions en mitoyenneté sont autorisées lorsque le plan d'ensemble de la zone le prévoit.

Cas particuliers :

- Les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment.

En zone AUz :

- La construction de piscines est autorisée. Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 2m par rapport aux limites.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET / OU PUBLIQUE ET / OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

En zone AU1 :

Non règlementé.

En zone AU1a :

Il sera réalisé un minimum de 20 % d'espaces libres végétalisés.

En zone AUz :

Il convient de se référer aux fiches de lots qui détermineront les emprises maximales des constructions.

Le coefficient d'imperméabilisation au sol maximum des parcelles est de :

- 55% pour les secteurs d'habitats individuels et individuels groupés,
- 75% pour les secteurs d'habitats collectifs et les activités, sauf disposition technique assurant la rétention à raison de 100L / par m² complémentaire de surface imperméabilisée

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Généralités:

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale :

- depuis l'égout de toiture pour les constructions à toit en pente,
- de n'importe quel point de la construction pour les constructions à toit terrasse, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, locaux techniques, des antennes et des enseignes, au point le plus proche correspondant au niveau des voies publiques aménagées au droit des constructions.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée comme suit :

- les façades des constructions à usage d'habitation sont divisées en section n'excédant pas 10 m de longueur.
- les façades des constructions à usage d'activité sont divisées en section n'excédant pas 30m de longueur.

Les règles de hauteur ne s'appliquent qu'au dessus du sol fini après travaux d'aménagement et ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Pour l'habitat individuel et individuel groupé :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11m à l'égout des toitures et R+2 et 13,5m au faîtage.

Pour l'habitat collectif :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14m et R+3 au faîtage.

Pour les activités tertiaires :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15m au faîtage.

Pour les bâtiments d'activités commerciales et artisanales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m au faîtage.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET / OU PUBLIQUE ET / OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Pour la ZAC « Pech Auriol-Le Cros », il convient de se référer aux fiches de lots et au cahier des prescriptions architecturales.

Toute opération devra être réalisée avec une recherche d'homogénéité en matière d'alignement de bâtiments, de clôtures et de plantations, notamment sur la façade de la RD612 et sur la desserte principale de la ZAC (parallèle à la RD612).

◆ Volume et généralités:

Pour l'habitat individuel libre, les constructions annexes (pool house, abri jardin...) seront limitées à une par parcelle et traitées selon les prescriptions du cahier architectural. Leur surface sera limitée à 10m² de surface de plancher avec possibilité de réaliser un auvent de surface inférieure et à la moitié de la construction de l'annexe.

Pour l'habitat individuel libre, les constructions légères à usage de stationnement non intégrées dans le volume bâti à usage d'habitation seront obligatoirement réalisées sous forme de pergola végétalisée et ne pourront en aucun cas être transformé en volume habitable.

Les coffrets techniques concessionnaires seront intégrés au bâti ou au mur de clôture.

En zone AU1a, les constructions adopteront des formes simples.

◆ Façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Aucune façade aveugle n'est autorisée sur la voie publique.

Les constructions d'angle recevront un traitement spécifique qui permettra leur identification.

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière.

Pour l'habitat individuel libre, il ne sera autorisé que trois couleurs au maximum par construction et ce sur des volumes distincts. La tonalité dominante sera de teinte claire.

Toutes les menuiseries d'une construction devront être du même matériau.
La fixation de parabole ou antenne en façade est prohibée.
Les enduits plastiques sont interdits.

◆ Clôtures :

Généralités:

Les clôtures devront respecter les contraintes du PPRI.
Elles seront réalisées en même temps que les constructions, et leur bonne finition conditionnera le raccordement au projet et la délivrance de conformité.

Pour l'habitat individuel et l'habitat individuel groupé :

En limite de voirie les clôtures sont composées :

- Soit d'un mur bahut d' 1,20m de hauteur moyenne et d'une hauteur maximale de 1m60. Ce mur pourra être surmonté de serrurerie de 0,8m de hauteur maximal et doublé d'une haie végétale, la hauteur totale de l'ensemble n'excédera pas 2,00m.
- Soit d'une haie végétale intégrant un grillage positionné coté privé n'excédant pas 2.00m de hauteur.

En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m.

Elles seront constituées soit :

- d'un mur bahut de 1,80 m maximum,
- d'un mur surmonté de serrurerie.
- d'un grillage mitoyen doublé d'une haie végétale.

Pour l'habitat collectif

En zones AU1 et AUz :

En limite de voirie :

Les clôtures seront composés soit :

- d' un muret bahut d'1,20 m de hauteur moyenne et d'une hauteur maximale de 1m60, ce mur pourra être surmonté de serrurerie de 0,8m de hauteur maximale et doublé d'une haie végétale la hauteur totale de l'ensemble n'excédera pas 2,00m
- d'une haie végétale intégrant un grillage positionné coté privé n'excédant pas 2.00m de hauteur

En limite séparative :

les clôtures seront en grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m et doublées d'une haie végétale ou d'une haie végétale intégrant un grillage positionné coté privé n'excédant pas 2.00m de hauteur.

En zone AU1a :

Il sera réalisé des clôtures. Elles seront composées soit :

- d'un muret bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 20 cm et d'un grillage à mailles larges (mailles dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ou barreaudage en serrurerie, éléments de ferronnerie présentant une transparence hydraulique équivalente.

-d'un muret bahut d'une hauteur excédant 20 cm à condition qu'au moins 30% de la surface située entre le sol et la côte altimétrique des PHE (Plus hautes eaux) soit laissée transparente aux écoulements (barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges...). Elles seront doublées de haies végétales composées d'essences méditerranéennes.

Pour les activités :

En limite de voirie :

- les clôtures seront constituées par un muret de 1m20 de hauteur maximale

En limite séparative :

- les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximal de 1m50 et doublées d'une haie végétale

◆ Toitures :

En zones AU1 et AUz :

La rétention des eaux de pluie en toiture sera favorisée.
Les tuiles vieillies sont interdites.

L'utilisation de toitures terrasses est admise partiellement quand elle correspond à un usage (terrasse accessible ou plantées), si elle soutient une composition architecturale particulière.

Pour l'habitat individuel, l'habitat individuel groupé et l'habitat collectif

Les toitures seront à faible pente (maximum 33%).

Aucun réseau ni ouvrage technique ne devra être visible en toiture. Ils devront être regroupés dans un volume bâti et /ou intégrés au bâti (faux-plafonds...).

Une seule antenne et une seule parabole sont autorisées par groupement d'habitations.
Les antennes et paraboles d'émission et de réception et signaux radioélectriques seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime afin d'être dissimulées à la vue depuis les voies publiques.

Les couvertures de piscines émergentes, en plastique sont interdites hors protections hivernale et de sécurité.

En zone AU1a, les couvertures des toitures seront réalisées en tuiles canal.

Pour les constructions à usages d'activités :

Aucun ouvrage ni réseau technique ne devra être visible depuis les bâtiments environnants. Ils devront être masqués par une sur toiture ou une acrotère haute.
Les toitures pourront être en terrasse si elles sont végétalisées.

ENERGIE SOLAIRE

En cas d'utilisation d'éléments de productions d'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architectures devront être partie intégrante de la conception architecturale de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande du permis de construire.

ARTICLE AU 12– STATIONNEMENT

En toutes zones :

Il est exigé la réalisation d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos lors de la construction :

- d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé,
- d'un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés.

En zone AU1 et AU1a :

L'aménagement d'1 place au moins de stationnement par logement sera réalisé dans l'emprise du projet.

En zone AUz :

Pour la ZAC « Pech Auriol-Le Cros », il convient de se référer aux fiches de lots et au cahier des prescriptions architecturales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher, dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

1. Pour l'habitat individuel et l'habitat individuel groupé :

Il est exigé 2 places au moins de stationnement par logement dont une intégrée au volume bâti.

2 .Pour l'habitat collectif

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60m² de SHON de construction avec au minimum 1 place par logement.

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

(Y compris hôtels, résidences services, résidences hôtelières, résidences étudiantes, foyers, maison de retraite, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes...) :

1 place pour 3 chambres et/ou 3 appartements.

Le projet de permis de construire devra indiquer la façon dont seront gérés, en dehors de la voie publique, les arrêts momentanés des véhicules de la clientèle (autocars et véhicules particuliers).

3. Pour les activités :

1 place pour 60m² de surface de plancher

4- Pour les autres constructions et établissements :

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Les parkings privatifs seront réalisés en même temps que la construction, la conformité étant subordonnée à la réalisation des clôtures et du parking privatif.

Cas particulier des logements locatifs aidés

L'article L151-35 du code de l'urbanisme précise que :

«Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. [...]

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.»

Disposition spécifique applicable à la réalisation d'aires de stationnement

L'article R111-25 du code de l'urbanisme précise que

«Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.»

LOCAUX POUBELLES :

Pour l'habitat individuel, l'habitat individuel groupé, l'habitat collectif (à partir de quatre logements), et les activités, il est obligatoirement demandé la réalisation de locaux poubelles.

Les aires de stockages des poubelles sur ou ouverte sans portes sur le domaine public sont interdites.
Le tri sélectif dans des dimensions appropriées, est obligatoire.

En zone AU1 et AU1a :

Un emplacement ou un local à ordures ménagères sera aménagé dans l'emprise du projet.

En zone AUz :

Le local poubelle est à intégrer :

Pour l'habitat individuel et l'habitat individuel groupé :

Dans la parcelle ou la construction.

Pour l'habitat collectif et les activités :

Dans la construction.

ARTICLE AU 13– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Généralités:

Les plantations devront être d'essences méditerranéennes.

Le système d'arrosage favorisera l'utilisation des eaux de rétention.

Les espaces libres devront être végétalisés à l'exception des espaces piétonniers qui pourront être traités en matériau minéral.

Dans les opérations de construction ou de lotissement de plus de 3000m², 10% au moins de la superficie doit être réservée en espaces communs aménagés. Cette surface pourra être conçue pour une utilisation piétonnière ou de jeux.

L'abattage des arbres sans raisons phytosanitaire évidente est interdit, en cas de mort d'un arbre ou d'abattage, celui-ci devra être remplacé, par un sujet de même nature et de même essence.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 8 emplacements.

ARTICLE AUz 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet