

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser peu ou pas équipée, urbanisable pendant la durée du P.L.U. après réalisation des équipements publics nécessaires et sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement.

Zone à vocation principale d'habitat.

Elle comprend :

- 4 secteurs distingués en fonction du règlement de référence applicable :
1AUa, 2AUa, 3AUa et 4AUa. Un sous-secteur 1AUac est également distingué où les sous-sols enterrés sont interdits.
- 4 secteurs correspondant à des quartiers spécifiques :
5AUac : faubourg Coupier et où les sous-sols enterrés sont interdits.
6AUa et 7AUa : La Cacharde où les typologies d'habitat diffèrent.
8AUa : Chavaray.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUa2.

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

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

1) Constructions soumises à des conditions individuelles :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur sont admis :

- a) Les annexes et piscines, à conditions d'être directement liées à une construction existante
- b) Les aires de stationnement.
- c) L'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2) Constructions soumises à des conditions d'organisation d'ensemble :

2.1. Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2. ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

Toutes les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble permettant un aménagement de la totalité de la zone et compatibles avec les Orientations d'Aménagement.

En secteurs 1AUa, 1AUac, 2AUa (à l'exception du sous-secteur 2AUa de Girane), 3AUa, 5AUac, 6AUa et 7AUa, un quota de logements sociaux devra être respecté à hauteur d'un minimum de 21 % du nombre de logements sur l'ensemble de chaque secteurs.

En secteur 8AUa, l'ensemble des constructions seront affectées au logement social.

2.2. Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1. ci-avant sont admises :

En secteur 1AUa, les constructions admises en zone UC,

En secteur 1AUac, les constructions admises en secteur UCc,

En secteur 2AUa, les constructions admises en zone UD,

En secteur 3AUa, les constructions admises en zone UE,

En secteur 4AUa, les constructions admises en secteur UEa.

En secteur 5AUac, les constructions à usage d'habitat et leurs annexes à condition de ne pas avoir de sous-sol enterré et les piscines.

En secteurs 6AUa et 7AUa, les constructions à usage d'habitat et leurs annexes et les piscines.

En secteur 8AUa, les constructions à usage d'habitat social et leurs annexes et piscines.

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article UC3 en secteurs 1AUa, 1AUac, 5AUac, 6AUa et 7AUa.

Se reporter à l'article UD3 en secteurs 2AUa et 8AUa.

Se reporter à l'article UE3 en secteurs 3AUa et 4AUa .

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à : - l'article UC4 en secteurs 1AUa, 1AUac, 5AUac, 6AUa et 7AUa.

- l'article UD4 en secteur 2AUa et 8AUa.

- l'article UE4 en secteurs 3AUa et 4 AUa.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter à : - l'article UC5 en secteurs 1AUa, 1AUac, 5AUac, 6AUa et 7AUa.

- l'article UD5 en secteur 2AUa et 8AUa.

- l'article UE5 en secteurs 3AUa et 4AUa.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

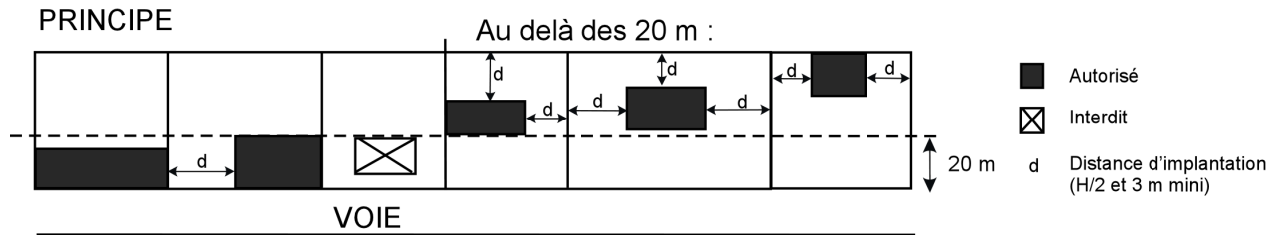
Se reporter à : - l'article UC6 en secteurs 1AUa, 1AUac et 7AUa,

- l'article UD6 en secteur 2AUa et 8AUa,

- l'article UE6 en secteurs 3AUa et 4AUa.

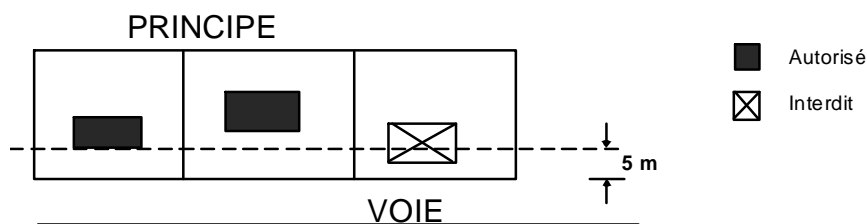
En secteur 5AUac :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.



En secteur 6AUa :

1) Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.



Toutefois, l'implantation à l'alignement des autres voies publiques est autorisée pour les bâtiments annexes d'une superficie limitée à 20 m² et d'une hauteur au plus égale à 2,5 m à l'égout.

2) Pour les piscines, la marge de recul par rapport à l'axe de la RD 279 est ramenée à 10 m et à 1,5 m de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

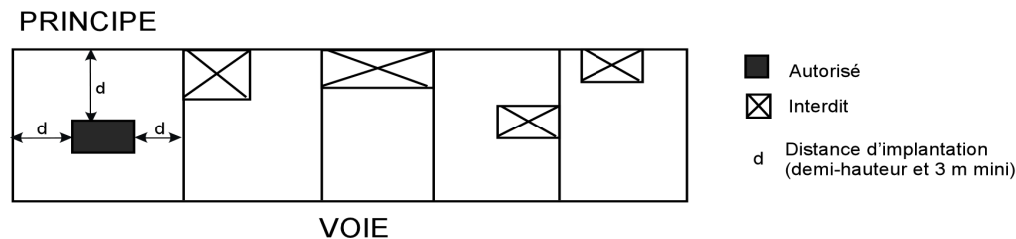
ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter à :

- l'article UC7 en secteurs 1AUa, 1AUac et 7AUa,
- l'article UD7 en secteur 2AUa et 8AUa,
- l'article UE7 en secteurs 3AUa et 4AUa.

En secteur 5AUac :

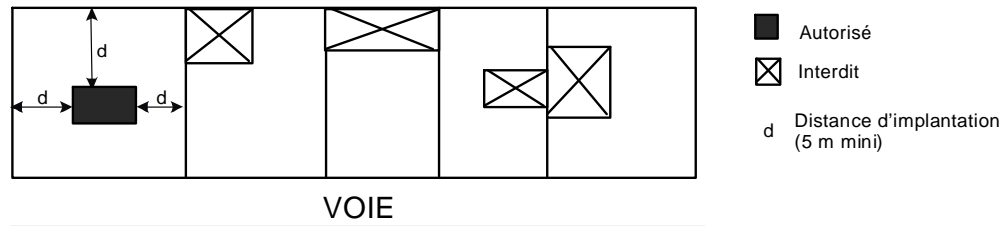
1) Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 m.



2) Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

En secteur 6AUa :

- 1) Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 m.



- 2) Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Se reporter à :

- l'article UC8 en secteurs 1AUa, 1AUac et 7AUa,
- l'article UD8 en secteur 2AUa et 8AUa,
- l'article UE8 en secteurs 3AUa et 4AUa.

En secteur 5AUac :

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 6 m.

En secteur 6AUa :

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 5 m.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

En secteurs 1AUa, 1AUac, 5AUac, 6AUa, 7AUa, l'emprise au sol ne peut excéder 30 %. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Se reporter à :

- l'article UD9 en secteur 2AUa et 8AUa,
- l'article UE9 en secteurs 3AUa et 4AUa.

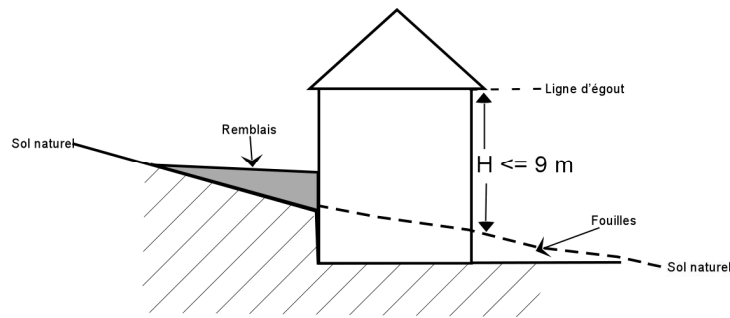
ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à :

- l'article UC10 en secteurs 1AUa et 1AUac,
- l'article UD10 en secteur 2AUa et 8AUa,
- l'article UE10 en secteurs 3AUa et 4AUa.

En secteurs 5AUac, 6AUe et 7AUa :

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 9 m à l'égout, ni 2 étages en plus du rez-de-chaussée.



- 2) La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 m pour les murs pleins, à 0,50 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.
Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

TOITURES :

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la projection horizontale de la toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie. La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade. Les couleurs vives sont interdites.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels (pierre calcaire ou galets recommandés) soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles en galets doivent être conservées.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

Se reporter à :
 - l'article UC12 en secteurs 1AUa, 1AUac, 5AUac, 6AUa et 7AUa,
 - l'article UD12 en secteurs 2AUa et 8AUa,
 - l'article UE12 en secteurs 3AUa et 4AUa.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Se reporter à :
 - l'article UC13 en secteurs 1AUa, 1AUac, 5AUac, 6AUa et 7AUa.
 - l'article UD13 en secteurs 2AUa et 8AUa.
 - l'article UE13 en secteurs 3AUa et 4AUa.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Se reporter à :
 - l'article UC14 en secteurs 1AUa et 1AUac,
 - l'article UE14 en secteur 4AUa.

En secteur 2AUa et 3AUa, le C.O.S. est limité à 0,25.

En secteur 5AUac, le C.O.S. est limité à 0,50.

En secteur 6AUa, le C.O.S. est limité à 0,50

En secteur 7AUa, le C.O.S. est limité à 0,30.
En secteur 8AUa, le C.O.S. est limité à 0,09.