

**ZONE AU**  
**Zone non réglementée**  
**Vocation générale de la zone : Urbanisation future à vocation d'habitat ou d'activités économiques ou mixte**

La zone AU est une zone d'urbanisation future stricte, non réglementée, pour laquelle une vocation a déjà été définie.

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

Elle comprend 2 secteurs:

- **Secteur AU1**, habitat : Est Belvédère, Ouest Haute Bédoule, Sud centre-ville. La mixité de l'habitat est favorisée dans ce secteur notamment pour l'accueil d'habitat social.

Il y est prescrit dans la zone Est Belvédère un recul des constructions par rapport à la ligne de crête du Belvédère (courbe de niveau 255 mètres NGF) indiqué aux documents graphiques (n°4.3 et 4.4). Au-delà de ce recul, seules sont autorisés les constructions permettant d'améliorer la lutte contre l'incendie (piscine et bassins) à l'exclusion de tout local technique d'une hauteur en façade supérieure à 1.80 mètres.

- **Secteur AU3**, mixte habitat et activités économiques : les Cadeneaux. La mixité de l'habitat est favorisée dans ce secteur notamment par l'accueil d'habitat social.

Elle comporte un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation par ruissellement urbain et périurbain à la crue centennale (cf. Article 9 - Dispositions Générales et PPRI en annexe n° 6.1.3).

**Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites

- Toutes constructions ou activités non mentionnées à l'article AU 2.

**Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont autorisées sous conditions en AU1, AU3 :

- L'extension des constructions existantes, à condition :
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements ;
  - que la construction initiale ait plus de 50 m<sup>2</sup> (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher et une existence légale ;
  - que l'extension soit inférieure à 100 % (CENT POUR CENT) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
  - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 200 m<sup>2</sup> (DEUX CENTS METRES CARRES) de surface de plancher ou que la surface de l'extension ne dépasse pas 30 % (TRENTE POUR CENT) de l'emprise au sol existante pour l'activité ;

- Les services publics dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement ;
- Les installations, équipements, travaux et ouvrages d'intérêt public destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

### **Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de manière à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

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

Les voies privées en impasse, doivent être aménagées à leur extrémité, de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.

### **Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux**

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées :

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Toutefois, pour les eaux de vidange des piscines, assimilées à des eaux claires, se conformer au règlement du service de l'assainissement collectif de MPM.

#### Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

### **Article 5 : Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les extensions des constructions existantes définies à l'article AU2 doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul :

- Les extensions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques ou privées ;
- Ces limites peuvent être exceptionnellement réduites pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zones inondables.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété**

Les extensions des constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté celui-ci respectant les autres règles de la zone ;
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale ;
- Lorsque dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 5 m (CINQ METRES) de hauteur totale, 4 m (QUATRE METRES) de hauteur de façade et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m (DIX METRES).

Lorsque les extensions de constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives :

- Elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, diminuée de 4 m (QUATRE METRES) sans être inférieure à 4 m (QUATRE METRES) ;
- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m (DEUX METRES) des limites séparatives ;
- Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

### **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**

La hauteur des extensions des constructions existantes définies à l'article AU2, ne doit pas excéder :

- Pour l'habitat : 7 m (SEPT METRES) de hauteur en façade et 10 m (DIX METRES) de hauteur totale ;
  - Pour les activités : 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale.

***Dans le secteur soumis à l'aléa modéré d'inondation :***

- Pour l'habitat : la hauteur de façade ne peut excéder 8 m (HUIT METRES) et la hauteur totale 11 m (ONZE METRES) ;
- Pour les activités, la hauteur totale ne peut excéder 10 m (DIX METRES).

### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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

#### Façades :

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures, ne peuvent, être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

#### Toitures :

Les toitures peuvent être soit à 1, 2 ou 4 (UN, DEUX ou QUATRE) pentes ou en croupe.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 30% (TRENTE POUR CENT). Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée,...) prenant place sur le haut des constructions ou la toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

#### Matériaux et revêtements :

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

#### Clôtures :

Dans le secteur soumis au risque d'inondation par ruissellement urbain et périurbain les clôtures font l'objet de prescriptions particulières (cf. Article 9 - Dispositions Générales et PPRI en annexe n° 6.1.3).

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est de 1 m (UN METRE).

Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel et devront, pour les clôtures sur voie publique ou privée, être enduites et réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, tuiles en faitage ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures soit 2 m (DEUX METRES) maximum de hauteur totale.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Electricité, télécommunications, télédistribution :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

**Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues, correspondant aux besoins des extensions des constructions existantes et des services publics définis à l'article AU2 doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

**Article 13 : Espaces libre, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Non réglementé.

**Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.