

<p style="text-align: center;">ZONE AUH Zone réglementée Vocation générale de la zone : Urbanisation future dédiée à l'habitat</p>

La zone AUH est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat insuffisamment équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation préalable des équipements nécessaires (voirie et réseaux divers).

Dans les secteurs AUH1, AUH2 et AUH3, l'urbanisation est subordonnée à la réalisation préalable des équipements nécessaires (voirie et réseaux divers) selon les dispositions du présent règlement.

Dans le secteur AUH4 l'urbanisation n'est admise que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble selon les dispositions du présent règlement.

Elle comprend 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).

Elle se compose de 4 secteurs : AUH1, AUH2, AUH3 et AUH4

- **Un secteur AUH1**, La Gouargue, qui jouxte les extensions Ouest du noyau villageois de Notre-Dame Limite constituées d'un tissu d'habitat individuel continu ;
- **Un secteur AUH2** : Ouest Belvédère/chemin de la Bédoule (D59c), Nord-Ouest Belvédère, Sud Cadeneaux et Haute Bédoule.

Dans ce secteur, qui présente un intérêt paysager et impacte le grand paysage septémois (crêtes et piémonts boisés, vallons) et dans lequel il est nécessaire de préserver la forme de l'habitat traditionnel (habitat individuel aéré/jardins/ boisements) et les éléments remarquables du paysage, il a été fixé une taille minimale de terrain et un pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés.

Il est également prescrit un recul des constructions de 10 mètres par rapport à l'espace boisé de la Haute Bédoule indiqué au document graphique (n°4.2). 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. »

- **Un secteur AUH3** : Val Fleuri situé en bordure du chemin de la Bédoule (D59c) dans lequel l'urbanisation s'effectue au travers d'un projet urbain d'ensemble dans le cadre d'une opération d'aménagement d'une superficie minimale de 25 000 m² (VINGT CINQ MILLE METRES CARRES).
- **Un secteur AUH4** : Ouest Centre-Ville dans lequel seules les opérations d'aménagement sont admises.

<p style="text-align: center;">Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</p>

Sont interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts ;

- Les constructions à usage commercial et artisanal qui ne sont pas liées à la vocation de la zone, au fonctionnement urbain et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ;
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs dans les secteurs AUH1, AUH2 et AUH3 ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions destinées à l'élevage et au gardiennage des animaux ;
- Le stationnement isolé des caravanes.

Et en outre dans le secteur AUH3 :

les opérations d'aménagement ou de construction d'une superficie inférieure à 25 000 m² (VINGT CINQ MILLE METRES CARRES).

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

Sont autorisées sous conditions :

Au fur à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- L'extension des constructions existantes à vocation d'habitat, 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 m² (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 m² (DEUX CENTS METRES CARRES) de surface de plancher ;
 - Les installations classées à condition :
 - qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain, liées aux besoins des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...);
 - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
 - L'extension des installations classées existantes à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du risque ou de la nuisance ;
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ;
 - Les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain et n'aillent pas à l'encontre de la vocation de la zone.

Et en outre dans le secteur AUH3 :

- les opérations d'aménagement ou de construction d'une superficie minimale de 25 000 m² (VINGT CINQ MILLE METRES CARRES).

Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible, une propriété doit être desservie par un accès et une voirie publics ou privés 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 façon 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.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m (NEUF METRES) de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Il est donné à titre indicatif des schémas d'ouvrages dans le lexique.

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.

Toutefois, pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

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 constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul :

- **Dans le secteur AUH1 :**
 - les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 m (HUIT METRES) de l'axe des voies publiques actuelles ou prévues ou de l'emprise des voies privées et à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement actuel ou prévu des voies.
- **Dans les secteurs AUH2 et AUH3 :**
 - les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'emprise des voies publiques actuelles ou prévues ou de l'emprise des voies privées.
- **Dans le secteur AUH4 :**
 - les constructions doivent être implantées à l'alignement à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques ou à l'alignement de l'emprise des voies privées.

Toutefois dans l'ensemble de la zone AUH, les constructions suivantes peuvent exceptionnellement s'implanter dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, sous réserve de certaines conditions :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zones inondables ;
- Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles ;

En sus, dans le secteur AUH4, l'implantation en retrait est autorisée :

- Pour les éléments de superstructure en saillie par rapport à la voie publique ou la limite d'emprise des voies privées dans le respect des gabarits routiers (chaussée hors trottoir) ;
- Pour les locaux liés à la collecte des ordures ménagères, si leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec un immeuble voisin ;
- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le retrait ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) ;
- Lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement (pan coupé par exemple).

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 séparatives

- **Dans les secteurs AUH1, AUH2 et AUH3:**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) par rapport aux limites séparatives.

- **Dans le secteur AUH4 :**

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen et réalise une unité de volume avec celui-ci, dont la hauteur et la profondeur 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 4m (QUATRE METRES) de hauteur façade et 5 m (CINQ METRES) de hauteur totale.

Lorsque les 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) ;
- Elles peuvent être réalisées dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

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

- **Dans le secteur AUH1 :**
 - les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés l'un de l'autre à une distance minimale de 2 m (DEUX METRES).
 - **En outre**, les façades possédant des baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° (QUARANTE CINQ DEGRES) au-dessus du plan horizontal dans l'axe de la baie.

- **Dans le secteur AUH2 :**
 - il ne peut être réalisé qu'une construction par unité foncière. Cette règle ne concerne pas les annexes des constructions (garages, abris de jardins).

- **Dans les secteurs AUH3 et AUH4 :**
 - pour les bâtiments non contigus, les façades possédant des baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° (QUARANTE CINQ DEGRES) au-dessus du plan horizontal dans l'axe de la baie ;
 - les distances calculées comme ci-dessus, peuvent être réduites pour les parties de constructions vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables sans être inférieures à (4 m) QUATRE METRES.

Article 9 : Emprise au sol

Dans les secteurs **AUH1, AUH3 et AUH4**, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans le secteur **AUH2**, l'emprise au sol est de 0,10 (ZERO DIX).

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur de façade des constructions, est mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles »,

En sus, dans le secteur AUH 4 les conditions de mesures suivantes s'appliquent :

Lorsque le terrain est en déclivité les façades des bâtiments sont, pour le calcul de la hauteur, divisées en sections de 10 m (DIX METRES) de longueur; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Lorsque la section est inférieure à 10 m (DIX METRES) de longueur, la hauteur est mesurée à l'extrémité de la section correspondant à l'extrémité du bâtiment.

- **Dans les secteurs AUH1, AUH2 :** La hauteur façade des constructions ne peut excéder 7 m (SEPT METRES) ;
- **Dans le secteur AUH3:** la hauteur façade des constructions ne peut excéder 14 m (QUATORZE METRES).
- **Dans le secteur AUH4 :** la hauteur façade des constructions ne peut excéder 12 m (DOUZE METRES).

Toutefois, pour des raisons d'adaptation à la déclivité des terrains, la hauteur façade peut être majorée de 3 m (TROIS METRES) sans création de niveau habitable supplémentaire.

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.

Les constructions d'aspect architectural contemporain peuvent être autorisées s'il est démontré qu'elles s'intègrent dans le bâti environnant.

Façades :

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 :

- **Dans l'ensemble de la zone excepté dans le secteur AUH3 :**

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

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit qui doit être inférieure ou avoisinant les 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.

- **Dans le secteur AUH3 :**

Les toitures doivent être en terrasse excepté pour la Bastide existante et doivent faire l'objet d'un traitement soigné (gravillons, végétalisation,...)

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.

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

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 d' 1 m (UN METRE).

En bordure des voies publiques ou privées, lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse d'1m (UN METRE) le niveau de la voie, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 m (UN METRE) et ne doit pas comporter de parties maçonnées (constituée exclusivement d'un dispositif ajouré).

Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur totale 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).

Toutefois, en limite séparative entre deux propriétés, des murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m (DEUX METRES), sont autorisés.

La hauteur maximale de deux mètres inclut le mur plein surmonté d'éventuels éléments techniques ou architecturaux (panneaux de bois, grillage, paravent, protège vue, etc).

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) 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 correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat :
 - **dans les secteurs AUH1, AUH2** : 2 places (DEUX PLACES) de stationnement par logement ;
 - **dans les secteurs AUH3 et AUH4** : 1,5 place (UNE PLACE ET DEMI) de stationnement par logement ;
 - Habitat locatif financé avec un prêt de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement ;
 - Dans le cas d'opération de plus de 2 (DEUX) logements, des aires de stationnement visiteurs doivent être aménagées hors des parties privatives avec un minimum d'1 (UNE) place pour 300 m² (TROIS CENTS METRES CARRES) de surface de plancher arrondie, quand c'est nécessaire, au chiffre supérieur ;
 - Hôtels : 1 (UNE) place de stationnement par chambre ;
 - Restaurants, bars, salles de jeux : une place de stationnement pour 15 m² (QUINZE METRES CARRES) de surface affectée à l'accueil du public ;
 - Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 1 (UNE) place de stationnement pour 2 (DEUX) lits ;
 - Salles de spectacles et de réunions, équipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur ;
 - Etablissements scolaires (hors plateau sportif) :
 - écoles maternelles et primaires : 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
 - établissements du 1er degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe ;
 - université et établissements d'enseignement pour adultes : 25 (VINGT CINQ) places de stationnement pour 100 (CENT) personnes. Eventuellement pour ce type d'établissement, le nombre de places de stationnement peut être déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existant dans le secteur.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des deux roues :

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financées avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 3 m² (TROIS METRES CARRES) par logement ;
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4 m² (QUATRE METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m² (DEUX METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres, non bâtis, ou non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés ou en aires de jeux.

De plus, dans le secteur AUH2 : 50% (CINQUANTE POUR CENT) de la surface du terrain doivent être des espaces libres non bâtis et non imperméabilisés.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 80 m² (QUATRE-VINGTS METRES CARRES).

Dans le secteur AUH2, en bordure du chemin de la Haute-Bédoule, les clôtures sur voie devront être doublées d'arbres de haute tige, d'essences non allergènes.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol et Surface de plancher

Sans objet.