

ZONE AUo

Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant déjà ou dans un futur proche des réseaux et équipements publics suffisants à proximité.

Zone à vocation d'habitat, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités définies par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

La zone AUo correspond à des secteurs d'extension urbaine situés autour du village, destinés à recevoir principalement des logements. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone AUo comprend plusieurs secteurs : AUo et 1AUo ;

*La zone AUo est concernée par des **secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.*

La zone AUo est concernée par les **zones de danger liées aux pipelines** : se reporter aux prescriptions du chapitre 2 du titre II « Dispositions relatives aux risques et nuisances »

ARTICLE AUo 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage de bureau sauf dans les secteurs AUo et 1AUo,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE AUo 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

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

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

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

- **Secteurs AUo** : les constructions seront admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur**.
- **Secteur 1AUo** : il pourra s'urbaniser **après** réalisation par la commune de l'accès principal depuis le chemin du Gué (qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°13) : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur 1AUo**.
En outre, l'aménagement de ce secteur devra respecter la servitude instaurée au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme : au minimum 20% de la surface de plancher de logements doit être réservée à des logements locatifs de types T1, T2 et T3.
- **Dans tous les secteurs, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes et dispositions présentés dans les Orientations d'Aménagement et de programmation** (pièce n° 2b du dossier de PLU).
- Les opérations d'aménagement devront impérativement prévoir la gestion, le traitement et l'évacuation de leurs eaux pluviales dans les conditions imposées par les textes en vigueur ;
- **En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone AUo :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
 - d'équipement d'intérêt collectif,
 - de bureau.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière) ou à la façade,
 - Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 9 m,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
 - les clôtures,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUo 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès directs des constructions sur les voies périphériques du secteur 1AUo sont interdits : les accès des constructions doivent être réalisés sur les futures voies internes de l'opération d'ensemble.
- Pour le secteur AUo, tout accès direct ou de voirie sur les chemins de la Génestière et du Prieur est interdit.
- Les accès aux constructions doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique ou depuis la desserte. Cet espace de stationnement présentera les dimensions minimum suivantes : 5,5 m de profondeur par 6,0 m de largeur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions comportant plus de trois logements.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

ARTICLE AUo 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales

Pour chaque opération d'aménagement, les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale de l'opération.

Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.

Dans l'objectif de réduction des dimensions et emprises des équipements communs de gestion des eaux pluviales, les lots privatifs devront gérer sur leur terrain la totalité de leurs eaux pluviales, y compris les eaux de toitures.

Une partie des eaux de ruissellement sera tamponnée dans une cuve de rétention étanche (d'un volume de 5 m³ minimum pour 200 m² de surface imperméable) avant rejet dans un dispositif d'infiltration. Le dimensionnement de ce dispositif d'infiltration pour chaque construction ou opération devra être adapté à la nature du sol de la parcelle

La cuve de rétention devra être équipée d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration installé sur la parcelle.

Afin que la cuve joue son rôle de rétention temporaire à l'occasion de chaque évènement pluvial, celle-ci sera équipée d'un système de vidange (gravitaire ou par pompage selon la cote altimétrique de la cuve). Si le constructeur souhaite récupérer l'eau de pluie pour un usage sanitaire (dans la construction), ou pour l'arrosage des espaces verts privatif sur son lot, il doit prévoir la mise en place d'une deuxième cuve de stockage.

Pour les constructions disposant d'une toiture végétalisée, l'emploi de la cuve de rétention n'est pas obligatoire.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE AUo 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUo 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et aménagements doivent respecter les reculs, alignements et orientations précisés par les Orientations d'Aménagement du secteur (pièce 2b du PLU).

Lorsque des alignements sont imposés en façade de voie, les constructions doivent être conçues et s'implanter de telle façon que la majorité de leur façade respecte cet alignement. Des décrochements de façade sont possibles, toute la longueur du bâtiment ne devant pas être strictement alignée.

Lorsque les Orientations d'aménagement ne comportent aucune indication, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (Edicule technique en entrée de lot, WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUo 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter

- en limite séparative,
- à défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AUo 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUo 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain support.

ARTICLE AUo 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder **7 mètres**.

ARTICLE AUo 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE AUo 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

Habitation :

- 1 place par logement de moins de 50m² de surface de plancher.
- 2 places par logement de 50m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les opérations comportant plus de 10 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 3 logements.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Bureaux :

- 1 place pour 60 m² de surface de planchers.

La superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE AUo 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres de la parcelle seront simplement enherbés et les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible : (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). D'autre part, préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol et un entretien simplifié.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations d'essences locales en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Afin d'assurer la biodiversité de l'opération et pour améliorer leur participation à la qualité paysagère du site, et donc au cadre de vie des habitants du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange de végétaux courant dans la vallée du Rhône et non d'importation.

Le mur végétal composé exclusivement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. La taille au cordeau est déconseillée.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palme ou lauriers-cerises (prunus laurocerasus) **sont interdits**. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux pouvant être choisies parmi la liste suivante :

Oranger du Mexique (choisya ternata)	spirée (spirea)
charmillle (carpinus betulus)	grevillea (grevillea rosmanifolia)
fusain (euonymus alatus)	weigelia (wegelia)
cornouiller (cornus alba, florida)	amelanchier (amelanchier canadensis)
deutzia (deutzia x)	Buis (buxus sempervirens)
seringat (philadelphus)	genêt d'Espagne (spartium junsens)
Rosier (rosa rugosa)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
lilas (syringa)	rince-bouteilles (callistemon)
chêne vert (quercus ilex)	Amandier (prunus dulcis)
Chêne pubescent (quercus pubescent)	Abelia (abelia floribunda)
Laurier rose (nérîum oléander)	Arbre de Judée (cercis silliquastrum)
Lilas des Indes (Lagerstroemia indica)	Coronille (Coronilla emerus)
Angélique du japon (aralia elata)	

Les installations, travaux divers et citernes

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

En outre, les cuves de gaz pour les installations de chauffages seront obligatoirement enterrées

ARTICLE AUo 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

ARTICLE AUo 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions à usage de logement devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE AUo 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

3. SECTEUR LE CROS DE LA MARTINE – Zone AUo

Description générale :

Ce secteur d'environ 9500 m² viendra terminer l'urbanisation existante au nord dans ce secteur limité au sud par le chemin de la Génestière.

Enjeux :

- Optimiser l'utilisation des parcelles et les dessertes ;
- Poursuivre l'urbanisation de type individuelle existante dans le reste du secteur.

Vocation :

Le site a une vocation principale d'habitat.

Orientations d'aménagement :

Réseaux : les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité existent au droit de la zone.

Voiries et accès :

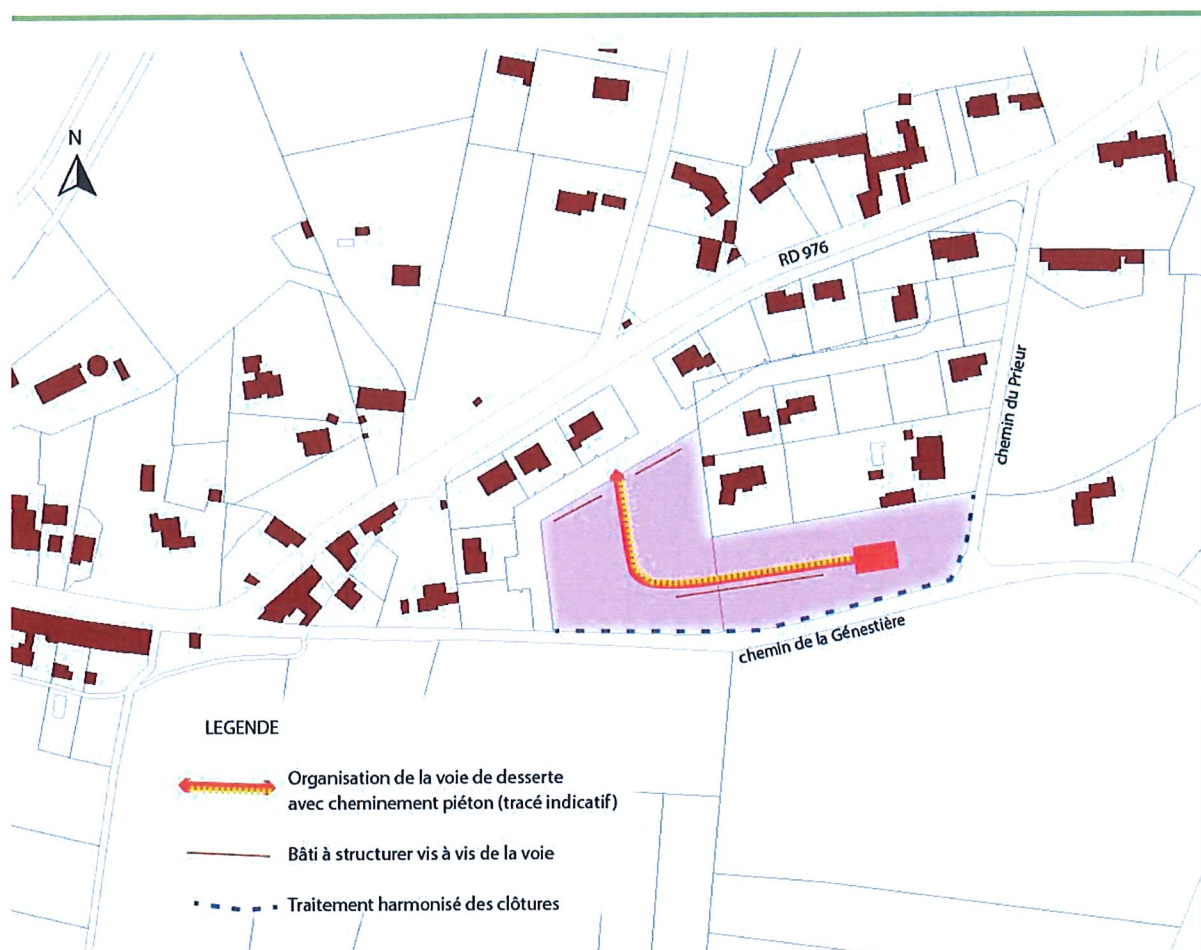
- La desserte de la zone sera assurée à partir de la voie existante au nord.
- Les accès direct ou de voirie sur les chemins de la Genestière et du Prieur sont interdits.

Formes urbaines et typologie d'habitat :

L'habitat individuel pur sera privilégié sur ce secteur résidentiel.

Implantation des constructions :

- ✓ le bâti devra être structuré vis-à-vis des voies selon les alignements indiqués dans le schéma suivant : les constructions devront être implantées de manière à présenter un front bâti (qui pourra être discontinu) soit à l'alignement de la voie, soit légèrement en retrait (des décrochements sont possibles de manière à animer la façade bâtie). Les murets et autres éléments de clôture devront également participer à cette structuration du bâti ;
 - les bâtiments doivent être implantés de manière à ménager les jardins côté sud ;
 - les bâtiments seront implantés, soit perpendiculairement, soit parallèlement à la voie ou à l'une des voies qui bordent le lot.
- ✓ les bâtiments devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés ;

Schéma illustrant les principes d'aménagement et d'urbanisation :

2 – ZONES DE DANGER LIÉES AU PIPELINE

La commune de SERIGNAN DU COMTAT est concernée par 2 canalisations de transport de matières dangereuses :

- le **pipeline Méditerranée Rhône** géré par la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône- Direction de l'exploitation-38200 VILLETTE DE VIENNE, qui traverse la commune.

- l'**oléoduc de défense commune** (ODC) géré par la société TRAPIL, qui longe la limite Est du territoire communal sur la commune de Travaillan.

Ces canalisations génèrent des zones de dangers graves et très graves pour la vie humaine.

Dans ces zones de dangers s'appliquent les prescriptions suivantes :

- Dans la zone des dangers significatifs, le maire devra informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ;
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les distances à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation sont les suivantes :

- Pour le **pipeline Méditerranée Rhône** :

Distance en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Branche	Type d'environnement	IRE (Zone des dangers significatifs)	PEL (Zone des dangers graves)	ELS (Zone des dangers très graves)	IRE PC (Zone des dangers significatifs)	PEL PC (Zone des dangers graves)	ELS PC (Zone des dangers très graves)
					Après mise en place d'une protection complémentaire		
B1	Implantation en zone rurale Cas général	320	310	210	60	50	45
	Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	390	310	210	85	50	45
	Implantation en zone urbaine	300	240	210	75	50	45

- Pour l'**oléoduc de défense commune** (ODC) :

Zones de danger	Distances préconisées	
	Petite brèche	Grande brèche
Zone des effets irréversibles	46 m	184 m
Zone des 1ers effets létaux	38 m	144 m
Zone des effets létaux significatifs	31 m	113 m