

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

Les zones à urbaniser comportent :

- La zone **1AU**, couvrant des espaces non urbanisés destinés à être ouverts à l'urbanisation **selon des modalités compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation**. Elle concerne le secteur du Marquisat.
- La zone **2AU**, couvrant des espaces non urbanisés destinés à être ouverts à l'urbanisation **dans le cadre d'une modification du PLU et selon des modalités compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation**. Dans cette attente, le règlement interdit toute construction et tout aménagement, de manière à ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone. La zone 2AU concerne le secteur de l'Église et une partie du secteur du Marquisat.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1AU correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont affectées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et avec les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U. Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions, installations, travaux et aménagements de toute nature dans la marge de 5 m en périphérie des mares, portée au document graphique.

## ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sont autorisés sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis de construire groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble de plus de 10 lots (l'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).

- Les constructions de commerces, services et artisanat,

- Les équipements d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS

### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la limitation du ruissellement des eaux pluviales, et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les voies en impasse ne sont pas autorisées.

Les voies doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement et de programmation définies par secteur et / ou les préconisations définies à l'échelle de la Métropole.

Toute voie créée doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services compétents.

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être localisés de façon à ne pas compromettre des plantations ou espaces publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les abords des accès doivent être dégagés de manière à permettre la visibilité et à garantir la sécurité des usagers.

Aucune opération ne peut faire l'objet de desserte automobile par les pistes cyclables et les sentiers piétons.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### Électricité, téléphone

Dans les opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

### Assainissement

#### ↳ Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

#### ↳ Eaux pluviales (voir annexe 4)

Les eaux pluviales doivent être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage (si possible 1 m<sup>3</sup> par 20 m<sup>2</sup> imperméabilisés), complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur. Le débit de fuite est limité à 2 litres par seconde. Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc.

#### ↳ Déchets

Les opérations et constructions nouvelles doivent intégrer des lieux d'entreposage des conteneurs destinés au tri sélectif des déchets ménagers.

## ~~ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à **au moins cinq mètres** de l'emprise des voies publiques ou privées.

L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 1) Implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la marge de recul est fixée à 1,50 m minimum. Pour tout recul inférieur à 1,90 m, les ouvertures autres que les vitrages fixes translucides et les orifices de ventilation sont interdits.

### 2) Implantation par rapport aux fonds de parcelles

L'implantation doit respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée.

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

## ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération.

L'emprise maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou des installations nécessaires aux services publics n'est pas limitée.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par un nombre maximal de **trois** niveaux habitables (R + 1 + comble) si la construction comporte une toiture à deux pentes, ou de **deux** niveaux habitables (R + 1) si la construction comporte une toiture-terrasse.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 paysagères.

Les toitures-terrasse sont interdites pour les constructions d'une longueur supérieure à 30 m.

### Dispositions relatives aux clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

#### **Clôtures autorisées le long des voies et emprises publiques**

- Haies végétales taillées d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublées ou non d'un grillage. Dans un but d'harmonie avec le paysage de la commune, les végétaux sont à choisir parmi les essences suivantes : charme, hêtre, aubépine, érable champêtre.

- Haies bocagères libres d'essences locales (chêne, hêtre, châtaignier, charme, frêne, orme, merisier, érable champêtre, aubépine...), sur talus ou non.

- Clôtures de type « haras » blanches, combinables avec des haies végétales.

#### **Clôtures autorisées sur limites séparatives**

- Haies végétales d'essences variées, doublées ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m. En cas de grillage, il est recommandé de ménager des passages pour la petite faune au bas de celui-ci.

- Haies bocagères libres d'essences locales (chêne, hêtre, châtaignier, charme, frêne, orme, merisier, érable champêtre, aubépine...), sur talus ou non.

- Murs en pierres, briques apparentes ou en matériaux maçonnés enduits, d'une hauteur maximale de 1,80 m, sur le tiers de la limite au maximum.

### **Éléments de paysage et de petit patrimoine**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de petit patrimoine identifié au document graphique et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies figurant au document graphique en tant qu'éléments paysagers protégés.

## **ARTICLE 1AU 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans toutes les opérations, le stationnement des personnes à mobilité réduite doit être prévu dans le respect des règles qui lui sont applicables.

### **Pour les logements**

Pour chaque logement nouveau, il est imposé la réalisation sur la parcelle d'implantation :

- d'une place de stationnement pour les logements de moins de 40 m<sup>2</sup>
- de deux places de stationnement pour les logements de plus de 40 m<sup>2</sup>

En outre, dans les opérations comportant quatre logements ou plus, il est imposé par logement 0,5 place visiteur par tranche de quatre logements.

Les aires de stationnement pour les visiteurs doivent s'intégrer dans le paysage environnant et être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc.

Des surfaces de stationnement pour vélos pratiques et sécurisées doivent être prévues pour les logements collectifs.

### **Pour les activités économiques compatibles avec l'habitat**

Par 40 m<sup>2</sup> de surface d'activité, il est imposé une place de stationnement ouverte réalisée sur la parcelle.

Pour les activités d'hébergement, il est imposé une place par chambre sur la parcelle d'implantation.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc.

## **ARTICLE 1AU 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les talus existants en limites parcellaires ainsi que les plantations existantes doivent être maintenus et entretenus, voire remis en état, ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain non construit. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

## **ARTICLE 1AU 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Afin de réduire la pollution lumineuse, les dispositifs d'éclairage des voies et espaces de stationnement doivent être dotés de déflecteurs renvoyant la lumière vers le sol.

**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.