

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUmn**

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AUmn**

La zone 1AUmn est une zone à urbaniser. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur 1 AUmn1 a une vocation mixte : habitat, équipements, commerces et activités de services).

Le secteur 1 AUmn2 est principalement destiné à l'habitation, il peut aussi accueillir des locaux professionnels et des équipements collectifs.

En complément du zonage et du règlement littéral, l'aménagement de ces secteurs doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant au dossier de PLU.

### **ARTICLE 1AUmn 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'industrie,
- les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour plus de 3 mois sur un terrain nu,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning,
- les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

De plus en 1 AUmn2 : les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites.

### **ARTICLE 1AUmn 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions ne peuvent être autorisées qu'à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus dans le document "Les orientations d'aménagement et de programmation" figurant au présent dossier de PLU.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article 1, et à la réalisation d'aires de stationnement collectif en sous-sol.

En 1AUmn1 uniquement, les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées et cela à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, services ou commerces, etc.
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

## **ARTICLE 1AUmn 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit border directement une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition 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 sera la moindre.

### **3.2. 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.

## **ARTICLE 1AUmn 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **4.2. Assainissement**

Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## **4.3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales pourront être retenues et stockées sur la parcelle pour des usages domestiques ou infiltrées. Dans le cas contraire et dans tous les cas pour le surplus d'eau pluviale non stocké ou non infiltré devra être réalisé un dispositif assurant l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte et de traitement prévu dans le cadre de l'opération d'aménagement du quartier.

## **4.4. Electricité - téléphone**

La desserte de la ou des constructions doit être réalisée à l'intérieur de la parcelle par des câbles enterrés.

Dans les lotissements et constructions groupées, les réseaux doivent être réalisés par des câbles enterrés.

## **ARTICLE 1AUmn 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions devront être implantées en respectant les règles particulières mentionnées dans l'orientation d'aménagement et de programmation : texte et document graphique.

En l'absence de règle particulière mentionnée sur l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement correspondant à la limite physique d'emprise publique, soit en retrait avec une marge de retrait minimum imposée de 1 m.

## **ARTICLE 1AUmn 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives, la marge minimum de retrait doit être de 1,50mètres.

Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades.

## ARTICLE 1AUmn 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 1AUmn 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 75 % de la superficie totale du terrain.

Toutefois il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 1AUmn 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principale est mesurée à partir du sol existant avant travaux de construction (déblais/remblais) jusqu'au point le plus haut de la construction y compris éléments techniques (hors cheminée n'excédant pas 1,40 mètre).

La hauteur est fixée sur le document graphique « plan d'épannelage », joint au présent règlement.

Le volume bâti doit s'inscrire dans un volume enveloppe maximum défini en 5 cas en fonction des secteurs.

Le volume enveloppe est défini par un angle au-dessus de H1 de 45° maximum. La toiture peut s'inscrire librement à l'intérieur de ce volume enveloppe.

Tous les types de toiture sont autorisés à condition qu'ils s'inscrivent à l'intérieur de ce volume enveloppe issu de l'application de H1 et de H2.

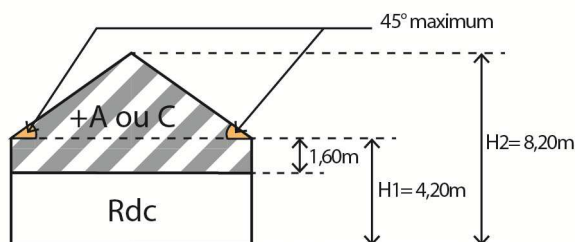
Un attique peut être réalisé avec un recul de 2,3 mètres minimum sur les 4 façades/ côtés.

Dans chaque cas un seul niveau de comble (C) ou d'attique (A) est autorisé.

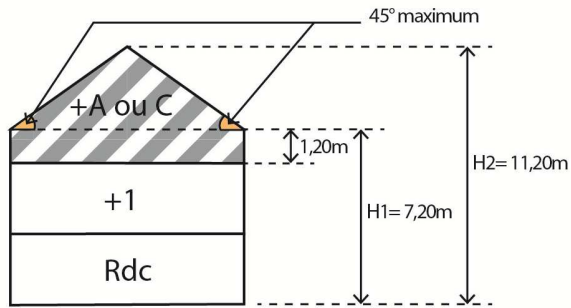
H1 doit être obligatoirement appliqué pour les façades jardins et celles donnant sur les espaces publics y compris pour les parcelles d'angle, sauf dans le cas n° 1 où H2 est autorisé avec un pignon pour les façades donnant sur l'espace public.

Les cas figurant sur la légende correspondent aux hauteurs suivantes quel que soit la profondeur de la construction, ces hauteurs sont illustrées sur les schémas ci-dessous :

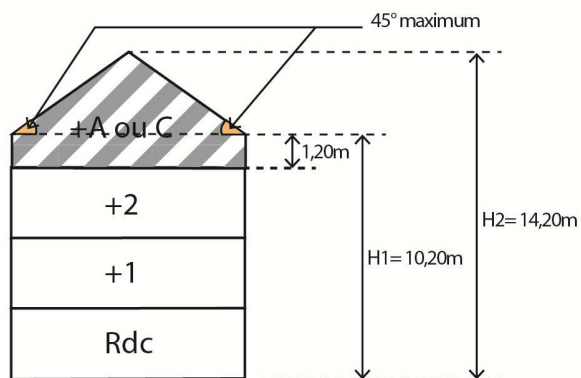
**Cas n°1** : H1 = 4,20 mètres maximum, H2 = 8,20 m au maximum.



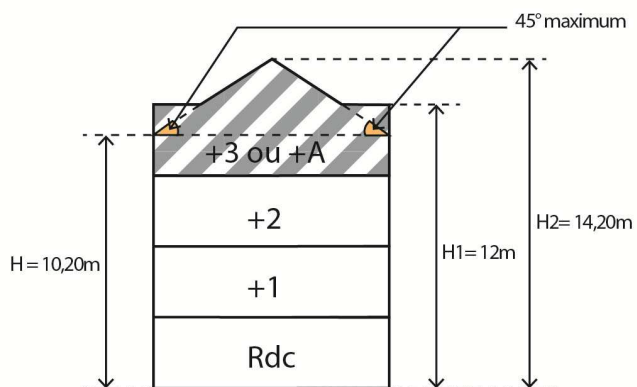
**Cas n°2 :** H1 = 7,20 mètres et H2 = 11,20 m



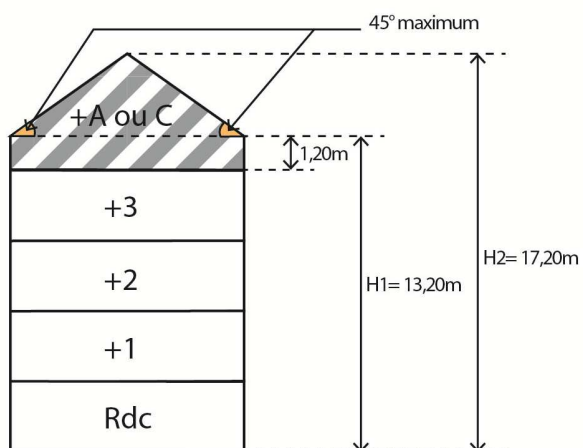
**Cas n°3 :** H1 = 10,20 mètres et H2 = 14,20



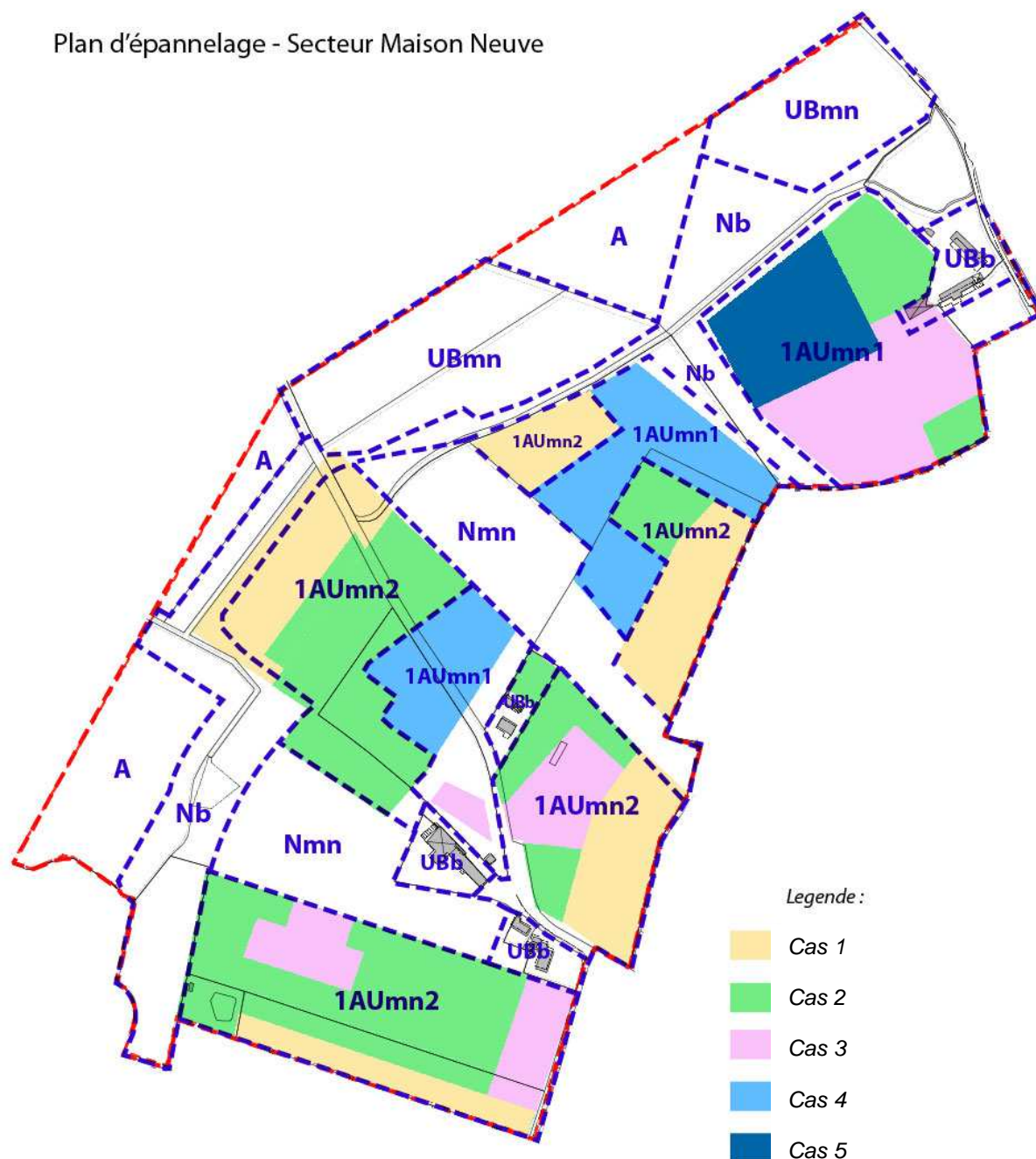
**Cas n°4 :** H1 = 12 mètres et H2 = 14.20.



**Cas n°5 :** H1 = 13,20 mètres et H2 = 17,20



## Plan d'épannelage - Secteur Maison Neuve



### ARTICLE 1AUmn 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

#### Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs...). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux.

Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal. L'harmonie peut se caractériser notamment par les couleurs, les volumes, les matériaux, l'alignement, l'architecture, etc. ...

### **Murs, façades**

L'aspect extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants.

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Les maçonneries crépies doivent être talochés.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits

Les balcons en saillie ne sont pas autorisés sur la rue mais sont permis en façade arrière. Les loggias sur la rue sont permises à condition de respecter le rapport pleins-vides des façades.

### **Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.

### **Panneaux solaires**

Les systèmes photovoltaïques devront tenir compte des percements existants et être en harmonie avec la façade. Il pourra être imposé l'implantation de panneaux sur l'intégralité du pan de toiture. La jonction au niveau du faîtage et des autres raccords au niveau de la toiture devra être étudiée avec soin.

La teinte des panneaux et du cadre devra être le plus proche possible de celle de la toiture sans connecteurs visibles.

Pour les constructions neuves, ces éléments feront partie intégrante de l'architecture du bâtiment.

### **Constructions annexes**

Les constructions annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

### **Clôtures**

Les murets de pierres traditionnelles existants doivent être préservés et remis en état si besoin.

Les clôtures devront être réalisées en harmonie avec les constructions et s'intégreront à leur environnement (matériaux, couleurs, hauteurs, etc.)

## **ARTICLE 1A Umn 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12,5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2,5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Les places de parking situées dans les parcs collectifs couverts privés ne devront pas être closes.

En cas de changement d'affectation, la norme applicable est celle de la future utilisation.

La réalisation d'un nombre minimal de places sera exigée suivant les règles ci-après :

### **Habitation :**

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, étant précisé que chaque tranche commencée entraîne la réalisation d'une place, toutefois au-delà de 100 m<sup>2</sup> de plancher par logement, il ne sera pas exigé plus de deux places par logement.
- Par ailleurs pour le logement social : il n'est pas exigé plus d'1 place par logement.

### **Activités :**

- bureau ou services : par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur ou supérieur le plus proche).
- commerce de 150 m<sup>2</sup> et plus de surface de vente : la surface réservée au stationnement doit être au moins égale à 40 % de la surface de vente
- commerce jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente : il est exigé 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Ateliers artisanal: la surface réservée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher
- Hôtel : 1 place par chambre
- Restaurant : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, bar, salon de thé, etc...

### **Equipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics**

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **Modalités de réalisation**

En application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme, les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.



En l'absence d'un tel parc le constructeur ou l'aménageur peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, en application de la délibération du Conseil Municipal en vigueur.

### **Prescriptions supplémentaires en matière de stationnement pour véhicules électriques ou hybrides**

Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, les parcs de stationnement doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### **Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- Dans les constructions à destination d'habitation et les constructions à destination de bureaux, il doit être créé des espaces pour le stationnement des vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés, ils doivent pouvoir être fermés et sécurisés.

Normes imposées :

- Pour les bâtiments d'habitation, la norme à prendre en compte est de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, la norme à prendre en compte est de 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## **ARTICLE 1AUmn 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sont interdites les haies mono spécifiques et la plantation d'espèces invasives

Les aires de stationnement des véhicules automobiles comportant au minimum 4 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre pour 4 emplacements de stationnement en aérien. Ces arbres pourront, le cas échéant, être regroupés par ensembles ou bosquets pour des raisons de meilleure composition paysagère permettant la préservation des sujets et de leurs racines (marge de recul, fosse, etc.)

## **ARTICLE 1AUmn 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.