

## **Chapitre 2 : règlement de la zone 1 AUv**

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 1AUv-1 - occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'activités artisanales,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

#### **Article 1AUv-2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Dans l'ensemble de la zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare et le pourcentage de logements sociaux en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.
- Les activités commerciales, de bureau, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher par terrain d'assiette,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,3 m par rapport au terrain naturel

### **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article 1AUv-3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

## **2- Voirie**

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

En outre, dans toute la zone, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 2bis du PLU).

### **Article 1AUv-4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, assainissement, électricité)**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 – Assainissement des eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **3 - Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier ou l'infiltration). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les ruissellements doivent être limités à 1,5 L/s/ha pour une pluie vicennale. Les rejets dans le milieu naturel en un point donné, ne peuvent pas excéder 10 L/s.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En outre, dans toute la zone, les conditions d'assainissement des eaux pluviales sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 2 bis du PLU).

#### **4 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire. Le réseau de gaz est disponible aux abords de la zone.

Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

#### **Article 1AUv-6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessous sont appréciées au regard de chacun des lots.

En dehors des espaces paysagers à préserver et de l'espace naturel inconstructible, les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de la voie.

En cas de retrait par rapport à la voie, celui-ci doit être au minimum de 0,5 m.

En outre, dans toute la zone, les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 2 bis du PLU).

#### **Article 1AUv-7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessous sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- Soit en respectant un retrait (en limite séparative de fond, le retrait doit être respecté) :
  - ne pouvant être inférieur à un minimum de 4 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.
  - au moins égale à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ».

En outre, dans toute la zone, les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce

n° 2 bis du PLU).

### **Article 1AUv-8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 1AUv-9 - emprise au sol des constructions**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent respecter une densité nette d'environ 20 logements à l'hectare définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 2 bis du PLU).

De plus, après division foncière, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de chaque lot.

### **Article 1AUv-10 - hauteur maximale des constructions**

1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement ;
- soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur, notamment les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

2. La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère.

### **Article 1AUv-11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

Le projet 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 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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

## **1. Les façades**

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que parpaings, briques creuses... Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à destination d'habitation qu'aux clôtures à l'alignement et aux annexes.

## **2. Les toitures**

La pente des versants de toiture est comprise entre 35° et 60° à l'exception :

- des toitures terrasses autorisées à condition qu'elles soient végétalisées selon les normes en vigueur
- des constructions en bois pour lesquelles des toitures à quatre pans sont autorisées avec des pentes de l'ordre de 15 ° et couvertes avec du bac acier prélaqué ou prépatiné ou avec des matériaux d'aspect analogue.
- des annexes.

## **3. Les ouvertures en toiture**

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- soit sous forme de lucarnes ne devant pas excéder le 1/3 de la longueur du pan de la toiture.
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture ; elles sont encastrées dans l'épaisseur de la toiture et de dimension plus haute que large.

La largeur cumulée des lucarnes et des fenêtres de toit ne doit pas dépasser le 1/3 du long pan.

## **4. Les clôtures**

Dans tous les cas, leur hauteur n'excède pas 1,80 m.

Les clôtures (hors portail) sont exclusivement constituées de grillages confortés de haies bocagères,

Il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

## **5. Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques**

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

## **6. Dispositions diverses**

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures auxquelles elles sont incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

### **Article 1AUv-12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) et pour les changements de destination des constructions existantes.

#### **2 – Stationnement des véhicules motorisés**

##### **a) Modalités**

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres minimum

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

## **b) Normes de stationnement**

### **Constructions à destination d'habitation**

Deux places de stationnement par construction ayant de 0 à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; pour les constructions dépassant 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé trois places de stationnement.

En outre, dans l'opération d'aménagement d'ensemble, 10 à 15 places doivent être réalisées en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

### **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

### **Les dispositions suivantes concernent :**

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

### **Stationnement des vélos**

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : 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>.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce et d'activités : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

#### Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

### **Article 1AUv-13 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

#### Surfaces éco-aménageables

Dans l'ensemble de la zone, a minima 50% de la superficie de chaque lot constructible est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

En outre, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 2 bis du PLU).

#### Marge de recul

A l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en jardins. Dans le cas où la marge de recul est supérieure à 5 m, la partie traitée en jardin d'agrément est au minimum de 5 m.

#### Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

#### Espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés doivent faire l'objet de plantations d'un arbre de haute tige et de deux arbustes pour 25 m<sup>2</sup> de surface. L'imbrication des différentes essences doit constituer un voile vert suffisamment dense pour maintenir l'aspect forestier des espaces alentour.

#### Essences végétales

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives sont interdites ainsi que les essences allergènes.



Les essences à utiliser sont des essences locales qui figurent en annexe du règlement.

### **Section 3 – Performance environnementale et couverture numérique**

#### **Article 1AUv-14 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

#### **Article 1AUv-15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la dite opération.