

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUa

---

### Caractère de la zone

La zone 1AUa est destinée à un habitat résidentiel majoritaire, accompagnée de services et d'activités urbaines. Les installations commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat sont autorisées. Les équipements publics existent en périphérie des zones et disposent de capacités suffisantes pour permettre l'aménagement de ces zones.

La zone 1AUa comprend un sous-secteur : 1AUaa. Le sous-secteur couvre le périmètre de la ZAC de l'Ile Perdue. Située au Nord de l'agglomération, elle a pour vocation la création et l'aménagement d'un quartier d'habitat durable avec comme priorité une consommation raisonnée de l'espace

### ARTICLE 1 AUa 1 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les installations ou activités classées soumises à déclaration ou à autorisation.
2. Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
4. L'ouverture de carrière ou de gravière,
5. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré
6. Le stationnement des caravanes à usage professionnel ou qui constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs,
7. Les constructions légères (chalets d'aspect bois, installations mobiles et mobilhomes),
8. Les constructions est installations agricoles et industrielles
9. Les cabanons ou abris de jardins s'ils ne sont pas des annexes d'habitations et si leur surface est supérieure à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### ARTICLE 1 AUa 2 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les annexes, dépendances, abris de jardins...ne sont autorisés que s'il existe une construction principale (maison d'habitation, artisans...) sur le terrain

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et les extensions d'activités sont autorisées à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...),
- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, ...),
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec

les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,

- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions et installations ne sont autorisées que, soit dans le cadre 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, et à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement global de la zone,

Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, sont autorisées à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires) et/ou des objectifs à atteindre en matière de mixité sociale, conformément à l'article L 123-1-5 II alinéa 4 du Code de l'urbanisme. Les secteurs soumis à l'article L 123-1-5 II alinéa 4 du Code de l'Urbanisme sont identifiés au plan de zonage du PLU. La part de logement social à atteindre est définie dans le dossier des OAP.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par un acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les propriétaires-riverains devront impérativement constituer un seuil au droit de leur propriété afin d'éviter tout écoulement des eaux de ruissellement de la voie publique.

### **2. Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer ne doivent pas desservir plus de 30 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra être cohérent avec les tracés indicatifs figurant aux orientations d'aménagement du présent PLU) et notamment assurer la continuité des itinéraires pour tous les modes de déplacements (voiture, piétons, deux-roues ...).

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de

prescriptions spéciales 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE 1 AUA 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agrée.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### **b) Eaux pluviales**

Les acquéreurs auront à leur charge le traitement des eaux de ruissellement de leur propre parcelle. Ce traitement devra obligatoirement s'effectuer par infiltration sur leur terrain avec un déversoir désigné et conçu à cet effet (exemple : puit perdu...). Toutefois en cas d'impossibilité technique avérée et dûment justifiée dans le projet (nature du sol, absence de terrain disponible) et sous condition d'une autorisation expresse de la commune, le raccordement de l'aménagement ou de la construction pourra être exceptionnellement autorisé sur le réseau d'eau pluviale.

Dans la zone 1AUaa, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge un puisard permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales tombant sur sa parcelle lors d'un épisode pluvieux d'occurrence centennale. Il devra également prévoir une surverse vers le domaine public en cas de pluviométrie exceptionnelle supérieure à cet épisode. Les modalités de conception/réalisation sont précisées dans l'annexe au Cahier de Prescriptions Architecturales Urbanistiques et Paysagères de la ZAC.

### **3. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

1. Les constructions seront édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit en retrait en tenant compte du bâti existant.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Dans la zone 1AUaa, les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit en retrait.

2. Toutefois, des implantations autres que celles précisées au paragraphe 1. ci-avant sont possibles :

a) Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

b) Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

c) Lorsqu'il s'agit d'une route non ouverte à la circulation automobile

3. Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 25 m de l'axe des RD et 15 m de l'axe des autres voies publiques ou privées

- 15 m des berges des cours d'eau

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent également être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

1. Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées soit :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sauf en ce qui concerne les angles de rue,
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des 2 côtés, sauf en ce qui concerne les angles de rue. Ce retrait doit être au moins égal à 3m.

2. Au delà de cette profondeur de 15 m :

- a) Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m.
- b) Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :
- Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 5m.
  - Si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, dans ce cas, la construction aura une hauteur maximale identique au bâtiment existant,
  - S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
  - Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Pour les terrains situés en angle de rue (ou angle d'espaces publics), ces deux règles s'appliquent depuis chacune des deux rues.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les abris de jardins inférieurs à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront s'implanter en limite séparative ou à 1 m minimum des limites séparatives de propriété (sous réserves des dispositions du code civil).

Dans la zone 1AUaa les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sauf en ce qui concerne les angles de rue,
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des 2 côtés, sauf en ce qui concerne les angles de rue. Ce retrait doit être au moins égal à 1.90 m.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE 1 AUA 9 -EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est autorisée sur 60% maximum de la parcelle sauf pour l'artisanat et les commerces en rez-de-chaussée qui pourront occuper la totalité du terrain.

## **ARTICLE 1 AUA 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel hors remblais et déblais.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout des toitures est de 6 m (rez-de-chaussée + 1 étage).

Pour les bâtiments annexes détachés de la construction principale, la hauteur maximale absolue est de 3,50 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

Toutefois, la hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur des façades élevées en retrait d'une voie en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

Dans la zone 1AUaa, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout des toitures est de 6 m (rez-de-chaussée + 1 étage). Une hauteur supérieure (portée à 9m) sera autorisée pour la construction d'une résidence sénior.

## ARTICLE 1AUA 11 -ASPECT EXTERIEUR

### *Généralités :*

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 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 doivent être d'une conception sobre (simplicité des volumes), intégrées dans le site et adaptées au terrain avec soin.

Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants...), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, ... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et son environnement.

Les sous-sols pourront être autorisés s'ils sont entièrement enterrés

### **Clôtures**

Minérales ou végétales, les clôtures seront composées en harmonie avec le paysage environnant.

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à une autorisation de construire.

En façade sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction :

- la hauteur des clôtures minérales ne devra pas être supérieure à 1,00 m avec des piliers de 1,50 m maximum. La clôture peut être complétée par un dispositif à claire-voie jusqu'à 1,50 m de hauteur,
- la hauteur des clôtures végétales est limitée à 1,50 m. Cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité routière (visibilité...),
- brande interdite en bordure de voie.

En limites séparatives, au-delà du droit de la construction : la hauteur des clôtures minérales est limitée à 2,00 m, la hauteur des clôtures végétales est limitée à 2,00 m, la brande peut être utilisée.

Dans tous les cas :

- les clôtures grillagées devront être doublées par une clôture végétale,

- les matériaux bruts devront être enduits sur les deux faces,
- l'emploi des plaques bétons préfabriquées est autorisé uniquement pour les soubassements sur une hauteur maximale de 0,30m.

Des hauteurs différentes peuvent être admises si la clôture est édifée dans le prolongement d'une clôture existante d'une hauteur supérieure et si cela participe à l'harmonie générale du site.

Dans la zone 1AUaa, une réglementation spécifique des clôtures est définie dans le règlement du Cahier des Prescriptions architecturales, environnementales et paysagères de la ZAC de l'Île Perdue.

#### **Eoliennes**

De manière générale, l'installation d'éoliennes ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant (couleurs, implantations...).

## **ARTICLE 1AUA 12 -STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

Le stationnement dissocié est uniquement autorisé sur les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

#### **a. Pour les maisons d'habitation**

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement créé.

Tout nouveau logement créé suite à une division de propriété déjà bâtie devra comporter deux places de stationnement. En cas de changement de destination d'une place de stationnement, une place sera exigée.

#### **b - Pour les immeubles collectifs**

Il est exigé au moins 1,5 place de stationnement par logement (exemple : 12 logements -> 18 places de stationnement).

#### **c - Pour les locaux à usage de bureaux et de commerce**

Locaux à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre.

Locaux à usage commercial :

- jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface commerciale - 2 places
- de 50 à 200 m<sup>2</sup> de surface commerciale - 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> ou fraction de 20 m<sup>2</sup>
- de 200 à 500 m<sup>2</sup> de surface commerciale - 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> ou fraction de 15 m<sup>2</sup>
- au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface commerciale - 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> ou fraction de 10 m<sup>2</sup>

#### **d - Pour les hôtels et restaurants**

Les hôtels sont tenus de réaliser un nombre de places de stationnement correspondant à 50% du nombre total de chambres et les restaurants 3

places de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### **ARTICLE 1AUA 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 4 logements, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

### **ARTICLE 1 AUA 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune disposition particulière n'est prescrite.