

## Dispositions applicables à la zone AUd

### ZONE À URBANISER CONSTRUCTIBLE À VOCATION D'HABITAT ET DE SERVICES DITE DU « NOUVEAU QUARTIER DE LA PLAINE »

#### CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

- Il s'agit d'une zone à urbaniser, dite « constructible » ou « ouverte », à vocation d'habitat, d'équipements et de services, qui va s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et le règlement..
- Elle comporte les sous-secteurs suivants :
  - AUd-1, secteur d'habitat de type collectif, de commerces, d'équipements et de services avec garages en sous-sol
  - AUd-2, secteur d'habitat de type collectif ou intermédiaire, avec garages en sous-sol, semi enterrés ou en rez-de-chaussée
  - AUd-3, secteur d'habitat de type individuel, avec garages en rez-de-chaussée.

#### AU SECTION I

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

#### AUd 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières ;
- Les terrains de camping, caravannage et de stationnement des caravanes.
- Les installations classées qui entraîneraient pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les abris de jardin, garages... isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante.
- Les murs.

<b>AUd 2</b>	<b>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette zone est constructible dans la mesure où sont réalisés les accès et réseaux collectifs nécessaires. Les permis de construire seront délivrés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et le règlement.</li> <li>• Sont admis sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux et d'accueil hôtelier, services et activités tertiaires non nuisantes intégrés aux ensembles d'habitations</li> <li>- Les garages : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en secteur AUd-1, les garages en sous-sol</li> <li>- en secteur AUd-2, les garages en sous-sol, semi enterrés ou en rez-de-chaussée</li> <li>- en secteur AUd-3, les garages en rez-de-chaussée</li> </ul> </li> <li>- Les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif tels que pylônes, transformateurs de tension électrique, etc.</li> <li>- Les clôtures.</li> </ul> </li> <li>• La suppression ou la transformation d'un élément de paysage, répertorié dans l'annexe "paysage" du PLU, est soumise à autorisation.</li> </ul>
--------------	---	--

## AU SECTION II

## CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

<b>AUd 3</b>	<b>Desserte par voies publiques ou privées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme reste applicable.</li> </ul>
--------------	--	--

<b>AUd 4</b>	<b>Desserte pas les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</b>	<p><b>I - Alimentation en eau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</li> <li>• Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à partir de l'attente laissée par l'aménageur et conformément aux directives du service gestionnaire du réseau.</li> </ul> <p><b>II - Assainissement</b></p> <p><u>Eaux usées domestiques.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</li> </ul> <p><u>Eaux résiduaires non domestiques.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de rejet au réseau public d'assainissement, tout rejet fera l'objet d'une convention spécifique.</li> </ul>
--------------	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas d'absence du réseau, le rejet de ces eaux au milieu naturel sera conforme aux exigences de la Loi sur l'Eau 92-3 et de ses décrets d'application.</li> </ul> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le constructeur doit se référer aux dispositions du volet pluvial du zonage d'assainissement, joint en annexes.</li> </ul> <p><u>Eaux de vidange des piscines et bassins</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les eaux de vidange de piscines et des bassins ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées.</li> </ul> <p><b>III - Autres réseaux</b></p> <p><u>Electricité et téléphone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le raccordement des constructions aux réseaux d'électricité et de téléphone devra être en souterrain.</li> </ul> <p><u>Réseau de chaleur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le raccordement des constructions à usage d'habitation au réseau de chaleur existant est recommandé.</li> </ul>
--	--

<b>AUd 5</b>	<p><b>Superficie minimale des terrains</b></p> <p><b>I. Règle générale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette zone est constructible dans la mesure où sont réalisés les accès et réseaux collectifs nécessaires.</li> </ul> <p><b>II. Règles particulières</b></p> <p><u>Ouvrages techniques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La règle générale ne s'applique pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pylônes électriques, postes de transformation de tension électrique, etc..</li> </ul>
--------------	--

<b>AUd 6</b>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions doivent s'implanter       <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite des voies et emprises publiques</li> <li>- soit à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques</li> </ul> </li> <li>• Retraits et saillies :       <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des saillies sont autorisées aux étages dans une proportion de 50% sur la longueur de la façade. Ces saillies ne dépassent pas 1m en dehors de l'alignement. Des retraits sont possibles jusqu'à 1,50m, dans une proportion de 25% sur la longueur de la façade.</li> <li>- Les balcons sont autorisés (1,20m maximum en façade Nord et 2m maximum en façade Est, Ouest et Sud, avec une préférence pour la façade sur le cœur d'îlot). Les balcons forment des protections solaires pour les étages inférieurs, pour protéger les logements des surchauffes d'été.</li> <li>- Le dernier niveau peut faire l'objet d'un retrait de 1,50m maximum sur toute ou partie de sa longueur.</li> </ul> </li> </ul>
--------------	--

#### Ouvrages techniques

- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **AUd 7**

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **I. Règle générale**

- Les constructions (parties habitables et garages) s'implanteront en respectant une distance minimale de 5 m par rapport aux limites extérieures de la zone AUd.
- A l'intérieur de la zone AUd, les constructions principales s'implanteront :
  - en retrait des limites séparatives. L'implantation devra se faire à une distance horizontale (D) entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres. Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.
  - en jouxtant la limite séparative. Les constructions peuvent joindre la limite de parcelle en cas d'adossement contre un pignon existant sur la parcelle voisine ou en cas de construction jumelée simultanée équivalente en hauteur et en volume. Si elles ne sont pas adossées, la hauteur des constructions implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres, au delà la hauteur du bâtiment respectera la règle  $D=H/2$ .

##### **II. Règles particulières**

#### Ouvrages techniques

- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **AUd 8**

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

##### En secteurs AUd-1 et AUd-2

- Les bâtiments seront contigus ou, s'ils ne le sont pas, une distance d'au moins 9 mètres est imposée.

##### En secteur AUd-3

- Les bâtiments seront contigus ou, s'ils ne le sont pas, une distance d'au moins 4 mètres est imposée.

### **AUd 9**

#### **Emprise au sol des constructions**

Sans objet

### **AUd**

#### **Hauteur maximale des constructions**

##### **I. Règle générale**

- La hauteur des constructions est fixée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'aux rives d'égout (en partie basse de la planche de rive) du bâtiment ou le dessus de l'acrotère. La côte est comptée à 60cm du nu de la façade.
- Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée, cages d'escaliers et superstructure des ascenseurs, lucarnes éclairant des combles aménagés et antennes.

## II. Règles particulières

### En secteur AUd-1

- R+3+combles aménageables, avec commerces en rez-de-chaussée : la hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres en rive.

### En secteur AUd-2

- R+2+combles aménageables pour le cas de garages en sous-sol : la hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres en rive.

### En secteur AUd-3

- R+1+combles aménageables : la hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres en rive.

### Ouvrages techniques

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pylônes électriques, postes de transformation de tension électrique, etc.

## Aspect extérieur des constructions et des abords

### I. Règle Générale

L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

#### Aspect général des constructions

- Les constructions d'inspiration traditionnelle d'une autre région sont interdites, ainsi que les pastiches d'architecture d'une autre époque.
- Annexes :
  - Les constructions annexes feront l'objet de soin particulier et seront réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs, etc.).
  - Les garages (boxes et abris) seront intégrés dans le bâtiment principal ou enterrés (voir également l'article AUd12). Ils seront également éloignés des voies publiques.
  - Les abris jardin (autorisés sous condition dans l'article AUd1) sont autorisés.
  - Les façades des magasins éventuels devront conserver l'harmonie d'ensemble avec le reste de l'immeuble.

#### Aspect et couleurs

- Les enduits extérieurs et les boiseries peints de couleur vive sont interdits. Les couleurs de façades seront choisies dans une gamme de

teintes légères aux tons pastel et devront respecter la tonalité générale du site urbain. Des nuances différentes pourront être accordées dans le cas d'une harmonisation des teintes de toiture avec les bâtiments avoisinants. Des tons vifs pourront être utilisés pour des éléments architecturaux de petites dimensions tels que menuiseries, serrureries, etc. Un nuancier est mis à disposition en mairie.

- Tout plaquage d'aspect parement de pierre est interdit.
- Les panneaux solaires sont autorisés.

#### Enseignes et publicité

• Les enseignes des activités autorisées doivent être sobres (sous forme de caisson métallique noir), verticales ( $L = H / 3$ ) ; leur dimensions doivent s'adapter aux dimensions des rues sans dépasser 240 cm x 80 cm.

#### Toitures

- Les passées de toitures sont obligatoires sauf en limite séparative. Les dimensions des passées de toiture doivent être au minimum de 0,50 m.
- La végétalisation des toitures est autorisée.
- Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes et dans la mesure où ils s'intègrent dans le volume général des constructions avoisinantes.
- Couvertures en terrasses :
  - Elles doivent contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.
  - Elles doivent répondre à un souci d'ordre technique et environnemental (permettant, entre autre, la récupération des eaux de pluie).
  - Elles ne doivent pas ne pas dépasser une surface de 12 m<sup>2</sup> :
    - dans tous les cas, les toitures terrasses ne servent que d'élément de transition entre des toitures en pente
    - le dépassement n'est autorisé qu'en cas de végétalisation de la partie plate de la toiture.
  - Les terrasses ouvertes dans les toitures doivent faire l'objet d'un retrait maximum de 4 m.
- Les pentes des toitures doivent être comprises entre 30 % et 45 %.
- Le couronnement des immeubles doit faire l'objet d'un soin particulier architectural visant à intégrer harmonieusement les éléments de structures telles que souches de cheminées ou de ventilation, cage d'escalier, panneaux solaires, antennes.

#### Antennes

- Les antennes de télévision hertziennes seront placées sous les combles, sauf impossibilité technique.
- Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles soient dissimulées aux vues extérieures.
- Pour les immeubles et ensembles immobiliers, une seule antenne devra être prévue, la distribution étant assurée par un réseau câblé commun
- En cas d'impossibilité technique justifiée, des installations en toiture seront tolérées à condition que soit assurée la meilleure intégration possible.

#### Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

- Les déblais et remblais devront être minimes (0,70 mètre) de façon à intégrer la construction à la pente du terrain ou pour accès de plain pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct).
- Les murs de soutènement, murs émergeant des constructions en sous-sol, etc., devront faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec l'aménagement des abords.

- En outre :

- Le couronnement des immeubles doit faire l'objet d'un soin particulier visant à intégrer harmonieusement les éléments de structures telles que souches de cheminées ou de ventilation, cage d'escalier, panneaux solaires, antennes.
- Les espaces collectifs du domaine privé devront être ouverts et libres de toute clôture.

## II. Règles particulières

### Garages

- En sous-secteur AUd-1 :
  - Les garages sont uniquement autorisés en sous-sol. Les terrasses des parcs de stationnement devront être occupées par des cours intérieures pour les commerces ou des jardins privatifs
- En secteur AUd-2 :
  - Les garages sont autorisés en sous-sol, semi enterrés et en rez-de-chaussée.
  - Dans le cas où ils sont enterrés ou semi enterrés, les terrasses des parcs de stationnement devront être occupées par des jardins privatifs
- En secteur AUd-3 :
  - Les garages sont uniquement autorisés en rez-de-chaussée.

## AUd 12

### Stationnement

#### I. Règle générale

- Il est exigé le stationnement, en dehors des voies publiques, des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations.
- Pour les commerces et les activités tertiaires, il doit être assuré 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de bureau ou de vente

#### II. Règles particulières

##### Logements locatifs sociaux

- Le stationnement est égal à 1 place par logement.

##### En secteur AUd-1

- 2 places par logement, ainsi que le garage à vélos, dont une place en sous-sol des bâtiments

##### En secteur AUd-2

- 2 places par logement, ainsi que le garage à vélos, dont une place en sous-sol, semi enterrés ou en rez-de-chaussée

##### En secteur AUd-3

- 2 places par logement sont exigées dont une place en garage en rez-de-chaussée.



## Aud 13

### Espaces libres et plantations

#### Espaces libres

- La totalité de la surface non construite de la parcelle, hormis les espaces nécessaires aux accès et aux placettes piétonnières, sera paysagère.
- Les espaces libres devront être paysagés et un schéma d'aménagement des dits espaces devra être joint à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

#### Plantations.

Les nouvelles plantations seront composées d'arbres de hautes tiges d'espèces à feuilles caduques, en favorisant tout particulièrement le choix d'espèces locales (un répertoire pédagogique est joint en annexe) ou fruitières.

## AU SECTION III

## POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

## AUd 14

### Coefficient d'occupation du sol

#### I. Règle générale

- Les possibilités maximales de construction s'expriment en surface de plancher.

#### II. Règles Particulières

##### En secteur AUd-1

Logement : COS : 1,1

Commerces : COS : 0,06

##### En secteur AUd-2

COS : 0,5

##### En secteur AUd-3

COS : 0,26

##### Equipements publics

- Il n'est pas fixé de COS.