

## **CHAPITRE 5**

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

#### **ZONE D'URBANISATION FUTURE**

##### Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les unités foncières de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement, et ce à condition de ne pas porter atteinte à l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

L'urbanisation du secteur 1AUp "Grand Grolau" devra prendre en compte les orientations d'aménagement définies.

Elle comprend le secteur :

- 1AUp : Secteur correspondant au champ d'application de la réglementation de la ZPPAUP

##### ARTICLE 1AU 0 – RAPPELS

###### **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3°) La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

###### **II - Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

###### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

##### ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition de respecter les orientations particulières d'aménagement prévus le cas échéant dans le PLU et que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services ainsi que leurs annexes, desservies par les équipements internes à la zone prévus dans le cadre des orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation

2/ Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services)

3/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions si elles ne sont pas soumises à autorisation,
- les aires de stationnement citées à l'article R. 442-2, alinéa b du Code de l'Urbanisme,
- les piscines, les antennes, les clôtures

4/ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5/ Les constructions dans la zone 1AUp à condition de respecter les réglementations spécifiques à la ZPPAUP applicable.

6/ Les affouillements et exhaussements du sol (art R.442-2 Code de l'Urbanisme) à condition que :

- ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils soient destinés aux fouilles archéologiques,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

## **SECTION 2 –CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1) Voirie**

Tout terrain devra être desservi par une voirie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée.

Les servitudes de passage doivent être aménagées de la même façon que les voies privées et pour toutes les dispositions du règlement de cette zone, elles seront assimilées à ces dernières.

Voies publiques ou privées existantes

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En aucune façon, elles ne pourront avoir une largeur de chaussée inférieure à 3.5 mètres ; ladite chaussée devant par ailleurs être obligatoirement empierrée ou goudronnée.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Voies à aménager ou à créer

Pour les voies à aménager ou à créer, les caractéristiques doivent être identiques à celles présentées pour les voies publiques ou privées existantes.

#### **2) Accès**

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale classée à grande circulation
- route départementale
- voie communale
- chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté et ce, uniquement pour des raisons de sécurité, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée ; cet accord ne peut en aucun cas être tacite.

Les accès doivent présenter des caractéristiques devant répondre à l'importance et à la destination de l'opération qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de sécurité.

Dans tous les cas :

- les accès à créer desservant un seul terrain auront une largeur minimum de 3.50m.
- les accès à créer desservant 2 terrains auront une largeur au moins égale à 6 m
- les accès à créer desservant 3 terrains et plus auront une largeur au moins égale à 8 m

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, à créer, ne peut excéder 70 m

#### **3 – Place et aires de retournement :**

Dès lors qu'elles desservent 5 habitations et plus, les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

### **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **1 – Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par

branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du Code de l'Urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## **2 – Assainissement :**

### a)- Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

### b)- Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome ou semi collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma directeur d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

### c)- Eaux pluviales.

Après avoir exploité au maximum toutes les possibilités de récupération, les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

### d)- Autres réseaux.

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## **3 – Ordures ménagères et déchets**

Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir un point de regroupement des déchets ménagers

## **4 – Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toutes constructions nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositifs de l'article 1AU4, doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente, ...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

#### **Règles générales :**

Les constructions doivent être implantées à :

- à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager,
- à 15 mètres au moins de l'axes des routes départementales,
- A 25 mètres au moins de l'axe de la RD708.

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies prévues.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### **L111-1-4 :**

Pour les constructions situées dans des espaces non encore urbanisés aux abords de la RD 708 (route à grande circulation), le recul minimum à respecter a été défini dans le cadre de l'étude L111-1-4 et est de 15m. Ce recul est explicitement mentionné sur le document graphique de zonage du PLU.

#### **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait. Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les piscines peuvent être implantées à une distance inférieure soit 2m de la limite séparative.

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

Si deux constructions ne sont pas contigües la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres lorsqu'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation et à quatre mètres dans les autres cas.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### **ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

#### **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **1 – Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'épout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

##### **2 - Règles**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1.

#### **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, et aux dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Il sera fait référence en particulier aux dispositions des règles architecturales de la Z.P.P.A.U.P.

##### **1- Traitement des façades**

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Les appareils de climatisation ne

devront pas être installés en saillie sur le domaine public.

## **2- Les enseignes**

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures ou sur les bâtiments est interdit.

Aucune enseigne ne pourra être mise en place au dessus de l'acrotère de la toiture terrasse ou de l'égout de toiture du bâtiment.

Elles devront être intégrées à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Elles ne pourront en aucun cas être clignotantes et leur éclairage sera de préférence indirect.

## **3 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, les règles ci-dessous s'appliquent :

- les portails sur voie doivent être traités le plus sobrement possible et seront implantés en retrait
- les clôtures en limites séparatives auront une hauteur de 1.50m en règle générale. Toutefois elle pourra être portée à 2.00 m de haut avec un bavolet dans le cas d'une protection particulière.

En façade sur la rue (ou voie) les clôtures seront implantées en retrait de 1 m de la limite privative. Elles pourront comporter une haie de végétaux arbustifs denses de préférence persistants et d'arbres de haute tige de préférence d'essence régionale dans le retrait d'un mètre. L'entretien sera tel que la haie n'excède pas 1.60m de haut, quelque soit la hauteur de la clôture.

## **4 – Télévision**

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comprenant plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

## **5 – Dispositions diverses**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets techniques seront intégrés dans la clôture ou dans la végétalisation (en retrait de la voie)

## **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement minimum par logement, dont une partie doit être banalisée dans les opérations visées à l'article 1AU 2, à raison d'une place au moins par logement.

2 – Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service :

1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. La surface minimale de chaque place y compris accès est de 25 m<sup>2</sup>.

3 – Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

## **ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Il sera prévu des espaces libres communs à raison de 40 m<sup>2</sup> par logement au minimum dont la moitié d'un seul tenant.

2 – Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0,40.