

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

Cette zone englobe les secteurs de la commune non équipés destinés à permettre l'extension de l'urbanisation pour une vocation à dominante habitat. Sont uniquement concernés les espaces situés au nord de l'autoroute A 33. Cette zone fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. document Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Poncelette »).

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole ou d'élevage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains de camping, caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une période de plus de trois mois, périodes consécutives ou non.
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les dépôts de toute nature,
- les carrières,

#### Article 1 AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Cette zone fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. document Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Poncelette »). L'implantation, le gabarit des constructions doivent être compatibles avec les principes et les schémas qui y sont énoncés.

Les travaux confortatifs et extensions d'une superficie inférieures ou égales à 20 % de la surface de plancher existante des constructions à usage principal d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de bureaux et de services, de commerce et d'artisanat, de stationnement, les lotissements d'habitation à condition de faire partie d'une opération :

- Raccordable directement aux voiries et réseaux collectifs,
- Ne laissant pas de terrains délaissés inconstructibles, notamment en raison du minimum de superficie exigée,
- Organisée de manière à permettre l'intégration satisfaisante avec les opérations voisines précédemment réalisées ou bien à réaliser dans la ou les zone(s) adjacente(s),

Les aires de jeux ou de sports ouvertes au public, aires de stationnement, à condition d'être :

- raccordable directement aux voiries et réseaux,
- de ne pas laisser de terrains délaissés inconstructibles,

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1 AU 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès :**

3.1.1. Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.1.2 - Dans une bande de 3 m de profondeur, comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès montantes aux groupes de garages ou de parkings (ou aux garages ou parkings) ne doivent pas présenter une pente en dessous de l'horizontale d'une déclivité supérieure à 10 %.

3.1.3. Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus de deux accès.

3.1.4. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

#### **3.2 - Voirie :**

3.2.1. La création de voies automobiles ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,20 mètres.
- largeur minimale de plate-forme : 8,80 mètres.

3.2.2. Les voies automobiles ouvertes à la circulation publique seront conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux, et ne pourront avoir un rayon de raccordement à la voirie publique inférieur à 6 mètres.

3.2.3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### **Article 1 AU 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les réseaux séparatifs sont obligatoires jusqu'en limite de propriété.

#### 4.3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie, sans toutefois qu'il soit nécessairement raccordé au réseau d'assainissement collectif (dispositifs alternatifs admis tels que puits de récupération, citernes...).

#### 4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des câbles et réseaux.

L'enfouissement des réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doit être privilégié dans tous les nouveaux programmes d'aménagement (lotissement, permis groupé, ZAC, etc ...). De la même manière, tout nouveau réseau de distribution par câble doit être réalisé par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale du réseau dès lors que c'est possible.

#### **Article 1 AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article 1 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, à une distance de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique au moins 5 mètres sauf pour les transformateurs et installations de même nature.

6.2 - Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, à une distance d'un mètre de l'axe d'un chemin réservé aux seuls piétons, cyclistes et cavaliers.

6.3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement.

#### **Article 1 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives ou de fonds de parcelle de l'unité foncière qui touche une voie est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point (balcon non compris) à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres avec  $L = H/2$ .

7.2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

#### **Article 1 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription.

### **Article 1 AU 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

### **Article 1 AU 10 : Hauteur maximum des constructions**

10.1 - La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 11 m au faîtage.

10.2 - Un dépassement pourra être autorisé quand les règles ci-dessus définies ne permettent pas la réalisation d'un nombre entier d'étages.

10.3 - Au delà de cette hauteur au faîtage peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que : souches de cheminée et de ventilation, clochers, ouvrages techniques divers.

10.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général tels que les châteaux d'eau, bâtiments publics particuliers ainsi qu'aux superstructures techniques d'une section inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

### **Article 1 AU 11 : Aspect extérieur**

11.1 - Le projet de construction 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 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.

11.3 - En limite séparative avec le domaine public, les murs de clôtures en maçonnerie auront une hauteur limitée à 0,5 m.

11. 4 - Aucun matériau tel que brique alvéolaire, aggloméré, destiné à être enduit ne peut rester apparent.

11.5 - Est recommandée l'utilisation de la couleur rouge pour les matériaux destinés à la couverture des toitures

11.6 - La hauteur des haies, comme les clôtures en grillage, ainsi que les grilles, ne devront pas dépasser 2 m.

11.7 - Au sein d'une même opération immobilière, ou dans les opérations immobilières contiguës, les constructions devront présenter une certaine diversité de volumétrie et d'aspect architectural tout en préservant une cohérence d'ensemble.

11.8 - Dans le cas des lotissements ou d'opérations groupées, présentant des constructions en bandes, la longueur des bandes est limitée à 40 m. A l'intérieur de chaque bande, il faudra prévoir un décrochement de volume.

11.9 - Les imitations de styles régionaux extérieurs à la région sont interdites.

### **Article 1AU 12 : Stationnement**

### 12.1 - Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés

### 12.2. - Normes générales :

Les normes de stationnement sont applicables et exigibles dans le cadre des demandes de permis de construire et des déclarations préalables.

Les places de stationnement réalisées en réponse à ces normes doivent correspondre à des aménagements pérennes et être clairement formalisées au sol.

Les aires de stationnement automobiles doivent être réalisées sur des emplacements aménagés, en dehors des voies publiques et peuvent être regroupées en dehors des unités foncières des logements en entrée de l'opération d'aménagement d'ensemble. Elles doivent être créées, selon la norme suivante :

#### - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- . 1 emplacement pour une superficie inférieure ou égale à de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- . 2 emplacements pour une superficie strictement supérieure à de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### - CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICES :

1 emplacement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### - CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

1 emplacement pour 6 sièges.

#### - CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL ET ARTISANAL :

- . Pas de prescription au-dessous de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface de vente et entrepôts).
- . 2 emplacements entre 100 et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité et tenir compte du stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.

#### - ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :

- . Etablissements du premier degré, par classe : 1 emplacement
- . Etablissements du deuxième degré, par classe : 2 emplacements

Université et établissements d'enseignements pour adultes : 35 emplacements pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel administratif, chercheurs, etc.).

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

#### - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- .1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- CONSTRUCTIONS A USAGE HOSPITALIER ET DE SANTE :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité.

12.3 - Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celles auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Pour les cas spécifiques, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

**Article 1 AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

13.2 - Une superficie au moins égale à 30 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé. Les plantations doivent contribuer au maintien et à l'amélioration de l'équilibre écologique, les essences locales doivent être privilégiées. Le choix des végétaux et des associations végétales doit être adapté aux conditions climatiques, à la nature du sol, viser à la mise en valeur des constructions et limiter leur impact sur l'environnement

13.2 - Des arbres de haute tige devront être plantés sur les unités foncières situés dans l'emprise d'un projet de construction, à raison d'un arbre de haute tige pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

13.3 - Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface de l'aire excède 2 000 m<sup>2</sup>, elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives en unités ayant au plus 1 000 m<sup>2</sup> de superficie.

13.4 - Les groupes d'habitation ou lotissements, réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à trois hectares devront comporter soit : des espaces plantés d'accompagnement, soit un espace planté commun d'un seul tenant, soit des espaces plantés mixtes sur 8 % au moins de la superficie de terrain. Ces espaces pourront se traduire par une aire de jeux plantée et/ou par une sur-largeur de voiries, plantées d'arbres.

**Article 1AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Pas de prescriptions.

**Article 1AU 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions.

**Article 1AU 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute nouvelle opération devra prévoir, lors de ses travaux de réseaux, la pose de fourreaux permettant le passage la fibre optique.

