

Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme.

Par délibération du conseil municipal, le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.

Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions sont autorisées à condition que :
 - . elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines et que l'opération soit étudiée sur la totalité du périmètre délimité au document graphique,
 - . et qu'il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - . et que l'opération porte sur une superficie d'au moins 5 000 m², (elle pourra couvrir une superficie inférieure mais dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé) ;
- et que l'opération soit compatible, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré ;
- les opérations d'urbanisation à vocation principale d'habitat sous réserve que chaque opération comporte au moins
 - . secteur des Friches Briolles, 25 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ;
 - . secteur des Messavards, 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ;
- les constructions à usage d'activités sont autorisées si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur ;
- les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sports sont autorisées si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au document graphique par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à conserver.

Les principes d'accès figurant au document graphique par un symbole particulier devront être respectés.

Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués. En cas d'impossibilité, 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 l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

- constructions sur des unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable à l'exception des réserves ci-dessus ;
- constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare ;
- constructions sur des unités foncières déjà bâties dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue). Toutefois, l'implantation en recul est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public ;
- ou si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur comprise entre 1,40 et 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Dans tous les cas, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la construction principale doit être édifiée dans une bande d'une profondeur maximale de 20 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue).

Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions d'une hauteur à l'égout du toit égale ou inférieure à 3,5 m :

- sur une profondeur maximale de 15 m comptés à partir de l'alignement, la construction peut être implantée au plus sur deux limites séparatives ; si elle est édifiée en retrait, la distance sera au moins égale à 2 m ;
- sur une profondeur supérieure à 15 m comptés à partir de l'alignement, la construction ne peut être implantée que sur une seule limite séparative ; si elle est édifiée en retrait, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction à édifier, avec un minimum de 3 m ;

Autres constructions :

la construction doit être implantée en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction à édifier, avec un minimum de 3 m.

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

Article non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Article non réglementé.

Autres constructions :

L'emprise au sol des constructions, y compris les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, ne peut excéder 40% de la superficie totale de la propriété.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation

Le nombre maximal de niveaux habitables est fixé à 3 : R + 1 + C.

Autres constructions

Leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5 m.

Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

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, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,2 m surmontés ou non d'une lisse, d'un barreaudage ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas la hauteur maximum de 1,6 m ; ils pourront être doublés d'une haie maintenue à 1,6 m de hauteur ;
- les murs de 1,6 m de hauteur maximale, réalisés en maçonnerie à pierre vue de pierre locale (moellons de calcaire, de silex) ou en brique ;
- les grillages et treillages métalliques de 1,6 m de hauteur maximale ;
- haies taillées de 1,6 m de hauteur maximale et composée des essences prévues à l'article 13.

Le long des limites séparatives :

- les clôtures (murs, haies, treillages, grillages...) ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,8 m ; les planches de ciment de plus de 0,5 m hors sol sont interdites.

Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places de stationnement sur le futur espace public pour toute opération d'aménagement d'ensemble devra être égal au moins à 1,5 fois le nombre de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Constructions à usage d'habitation

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² (29 m² pour une place pour personne à mobilité réduite) dégageant compris.

- logements d'une surface hors œuvre nette inférieure à 80 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement ;
- logements d'une surface hors œuvre nette égale ou supérieure à 80 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 3 places par logement ;

Constructions à usage de bureaux et activités

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement pour 20 m² de surface hors œuvre nette.

Constructions à usage commercial

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Autres constructions

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette.

Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation (rues, places, voies piétonnes...) :

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus*

sempervirens), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.