

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES  
D'URBANISATION FUTURE**

## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUb

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

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, répartie sur deux types de secteurs :

- 1AUb, destinés à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone. Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. Le secteur du Fief de l'Alouette est zoné dans un sous-secteur 1AUba.
- 1AUbb, destinés à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'équipements d'intérêt général.

L'aménagement de certains de ces secteurs doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.

#### RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

### ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### En tous secteurs :

- L'implantation d'éoliennes.

#### En 1AUb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments à usage d'activités agricoles, viticoles ou industrielles,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AUb2,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

**En 1AUbb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à un service public ou d'intérêt général.
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article 1AUb2 et sauf les aires de stationnement.

**ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

**Dans toute la zone :**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

**En 1AUb :**

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble respectant les orientations d'aménagement annexées au PLU.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les installations classées à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que boulangeries, laveries, etc...
  - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- Les équipements d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

**En 1AUbb :**

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les équipements d'intérêt général.

## ARTICLE 1AUb 3 - VOIRIE ET ACCES

### I. Accès

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
- 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 accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les sentiers piétons,
  - les sentiers touristiques.

### II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
- De plus, à l'exception du sous-secteur 1AUba, les voies doivent comporter une chaussée d'au moins 5m de largeur et une plate-forme d'au moins 8m de largeur, Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

## ARTICLE 1AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique ou en cas de travaux de renforcement et de sécurisation, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire (sauf en sous-secteur 1AUba), doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

### III. Assainissement

#### a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

#### b) Eaux résiduaires liées aux activités autorisées dans la zone

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles et viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### c) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

**d) Déchets**

- Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

**ARTICLE 1Aub 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

**ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne pourra excéder 10 m.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet fait l'objet d'un permis groupé,
- lorsque le projet est situé sur un terrain d'angle,
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- lorsque le projet concerne une annexe,
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt général (transfos, postes de relèvement, ...),
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement.

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

**En dehors des prescriptions et préconisations pouvant figurer aux orientations d'aménagement :**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres de ces limites.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme. De même, les annexes et dépendances d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m à l'égout pourront être implantées en limite séparative joignant l'alignement.

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.

De plus, en sous-secteur 1AUba, les abris de jardin qui n'excèdent pas une surface de plancher de 12 m<sup>2</sup> pourront être implantés à moins de 2 m des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **En dehors du sous-secteur 1AUba :**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.
- Dans les lotissements et autres opérations groupées, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.
- Pour les lotissements ou groupes d'habitation à créer, les plans de composition et de division parcellaire des ensembles à usage d'habitation, pourront indiquer, au moyen d'une trame, les parties de parcelles où l'implantation des constructions (et leurs extensions ou annexes) est admise ou éventuellement, à l'inverse, celles où l'implantation est interdite.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt général n'est pas limitée.

#### **En sous-secteur 1AUba :**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général n'est pas limitée.
- Le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.
- La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3m à l'égout du toit.

#### **ARTICLE 1AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
  - la simplicité et les proportions de ses volumes,
  - la qualité et la pérennité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
- Les annexes doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière.

##### **a) Toitures :**

- A l'exception des constructions dont l'architecture ne s'apparente pas à un style traditionnel, les constructions à usage d'habitation doivent avoir des toitures à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 20° et 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région.
- Les toitures terrasses ne seront autorisées que dans deux cas :
  - Lorsque le projet concerne une construction d'architecture résolument contemporaine,
  - Lorsque la construction concerne une extension d'un bâtiment existant (terrassons).
- Les annexes et dépendances aux habitations pourront être couvertes :

- De toitures constituées d'un ou plusieurs pans aux degrés de pentes identiques ou différents de ceux de la construction principale,
  - De toitures plates.
- Les ardoises naturelles pourront être autorisées en fonction de l'environnement existant.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone, à l'exception des constructions liées aux réseaux d'intérêt général (transfos, ...). Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.

**b) Clôtures :**

**En dehors du sous-secteur 1AUba :**

- Les nouvelles clôtures doivent être constituées par :
- **à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :**
    - par un mur bahut de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.40 m,
  - **en limite séparative au-delà de la marge de recul :**
    - par des murs de 2 m maximum de hauteur, non surmontés de grilles ou grillages,
    - par un grillage ou des lisses de bois.
- **Des prescriptions plus restrictives** pourront être définies pour les clôtures de terrains d'angle situés sur des carrefours où la visibilité risque d'être insuffisante.
- En cas de présence d'un mur de soutènement, la hauteur totale englobant celui-ci ainsi que les éléments de clôture ne dépassera pas 1,40 m, sauf en cas d'impossibilité technique particulière justifiée.
- Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 2 m.
- Des hauteurs de clôtures, différentes, pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.

**En sous-secteur 1AUba :**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE 1AUB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR																											
<b>HABITAT</b>																												
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartement en immeuble collectif : Studio 2 pièces 3 pièces 4 pièces et plus</li> <li>• Groupe d'habitations</li> <li>• Maison individuelle hors lotissement</li> <li>• Lotissement à usage d'habitation</li> <li>• Foyer de personnes âgées</li> </ul>	<table style="border: none; width: 100%;"> <tr> <td style="border: none; vertical-align: middle;"> <table style="border: none;"> <tr> <td style="border: none; padding-right: 10px;">1 place par logement</td> <td style="border: none; padding-right: 10px;">1,5 places par logement</td> <td style="border: none; padding-right: 10px;">2 places par logement</td> <td style="border: none; padding-right: 10px;">2,5 places par logement</td> <td style="border: none; vertical-align: middle;">} + 1 place banalisée pour 4 logements</td> </tr> </table> </td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="border: none; padding-top: 10px;">1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="border: none; padding-top: 10px;">2 places par logements</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="border: none; padding-top: 10px;">2 places par logements sur lot individuel, + 1 place banalisée pour 4 logements</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="border: none; padding-top: 10px;">1 place pour 5 logements</td> </tr> </table>	<table style="border: none;"> <tr> <td style="border: none; padding-right: 10px;">1 place par logement</td> <td style="border: none; padding-right: 10px;">1,5 places par logement</td> <td style="border: none; padding-right: 10px;">2 places par logement</td> <td style="border: none; padding-right: 10px;">2,5 places par logement</td> <td style="border: none; vertical-align: middle;">} + 1 place banalisée pour 4 logements</td> </tr> </table>	1 place par logement	1,5 places par logement	2 places par logement	2,5 places par logement	} + 1 place banalisée pour 4 logements		1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements					2 places par logements					2 places par logements sur lot individuel, + 1 place banalisée pour 4 logements					1 place pour 5 logements				
<table style="border: none;"> <tr> <td style="border: none; padding-right: 10px;">1 place par logement</td> <td style="border: none; padding-right: 10px;">1,5 places par logement</td> <td style="border: none; padding-right: 10px;">2 places par logement</td> <td style="border: none; padding-right: 10px;">2,5 places par logement</td> <td style="border: none; vertical-align: middle;">} + 1 place banalisée pour 4 logements</td> </tr> </table>	1 place par logement	1,5 places par logement	2 places par logement	2,5 places par logement	} + 1 place banalisée pour 4 logements																							
1 place par logement	1,5 places par logement	2 places par logement	2,5 places par logement	} + 1 place banalisée pour 4 logements																								
1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements																												
2 places par logements																												
2 places par logements sur lot individuel, + 1 place banalisée pour 4 logements																												
1 place pour 5 logements																												
<b>ACTIVITES</b>																												
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement industriel ou artisanal</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Commerces de : moins de 150m<sup>2</sup> de surface de vente dans un bâtiment pré-existant moins de 150m<sup>2</sup> de surface de vente dans un nouveau bâtiment de 150 à 500m<sup>2</sup> de surface de vente de 500 à 1000m<sup>2</sup> de surface de vente de 1000 à 2000m<sup>2</sup> de surface de vente + de 2000m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>• Bureau – services</li> <li>• Hôtel - restaurant</li> </ul> <p><i>Les surfaces de vente mentionnées font référence à la surface de plancher des bâtiments</i></p>	<p>30% de la surface de plancher 30% de la surface de plancher</p> <p>pas de minimum imposé</p> <p>1 place par 30m<sup>2</sup> de surface de vente</p> <p>1 place par 30m<sup>2</sup> de surface de vente 1 place par 15m<sup>2</sup> de surface de vente 10 places par 100m<sup>2</sup> de surface de vente 8 places par 100m<sup>2</sup> de surface de vente</p> <p>60% de la surface de plancher 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant + 1 place par chambre</p>																											
<b>EQUIPEMENTS</b>																												
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général</li> </ul>	<p>Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature,</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité,</li> </ul> <p>De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable</p>																											

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des espaces publics et des communs de villages.

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.
- Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- Pour les maisons individuelles, en opération groupée ou non, une des places de stationnement nécessaires sera obligatoirement matérialisée sur le terrain d'assiette du projet.
- Pour toute construction de logement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 2 % de la surface de plancher globale du bâtiment.

### **ARTICLE 1AUb 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

#### **En dehors des prescriptions et préconisations pouvant figurer aux orientations d'aménagement :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf en sous-secteur 1AUba.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m<sup>2</sup> de terrain.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.