



## **ZONE 1AU**

*(Ce préambule n'a pas de valeur normative)*

Cette zone est destinée à une urbanisation future, devant recevoir des constructions à usage d'habitation et toutes autres constructions ou installations accompagnant l'habitation. Elle concerne :

- le site des "Vignettes" (secteur 1AU)
- le site de "La Plaine" (Secteurs 1AUa)
- le site de « Lamandre » (secteur 1AUb)

Elle est desservie en quantité suffisante en eau, électricité et assainissement collectif.

La zone 1AU est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des risques Naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux, annexé au présent P.L.U.

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt et agricole;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 3 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouverts au public ;
- 4 - Les terrains de camping ou de caravaning.
- 5 - Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende

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

#### **1- Sont admises**

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvert au public à condition qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants

#### **2- Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition que :**

- Pour les secteurs 1AU et 1AUb, elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur, qu'elles comportent au moins 25% de logements sociaux et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation joints au présent dossier de PLU ;
- Pour le secteur 1AUa, les occupations et utilisations du sol admises seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement et à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement.

## **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### 1- ACCES

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Il n'est admis qu'un seul accès automobile sur la route de Pechbonnieu (RD 77).
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

### 2 - VOIES NOUVELLES

2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 Chaque fois que cela sera possible les voies nouvelles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier, leurs caractéristiques ne pourront être inférieures à :

- ✓ Pour les voies en double sens :
  - 8.50 mètres de plate-forme
  - 5.50 mètres de chaussée
- ✓ Pour les voies en sens unique :
  - 6.5 mètres de plate-forme
  - 3.50 mètres de chaussée (hors obstacle)

2.3 Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour au moyen d'une raquette de retournement présentant une chaussée de 22 mètres de diamètre minimum. Leur plateforme ne pourra être inférieure à 6.5 mètres.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 -EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 -ASSAINISSEMENT

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Les effluents provenant de certaines activités doivent faire l'objet d'un pré traitement adapté. La commune instruira les autorisations de déversement de tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent, conformément à l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte..

### 3 -EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Les eaux pluviales qui ne peuvent être conservées sur le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- En cas d'insuffisance des réseaux publics, il appartiendra à l'aménageur de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération les dispositifs adaptés et proportionnés à l'opération

(évacuation vers un exutoire ou stockage) conformément aux principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Le débit des eaux pluviales rejetées devra être conforme à l'annexe 4.1.4 du présent P.L.U.

#### 4 – ELECTRICITE – TELEPHONE ET ASSIMILES

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Abrogé

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'autorisation d'urbanisme.

1- Toute construction devra être implantée à au moins 20 mètres de l'axe de la RD 77 (route de Pechbonnieu), et de l'axe de la RD 61a (route de St Génies);

2- Autres voies :

- Les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies. Cette distance est portée à 6 mètres pour les entrées de garage.
- Les piscines devront être implantées à une distance, mesurée à partir du bord intérieur du bassin, de l'alignement des routes départementales au moins égale à 2 mètres. Cette distance minimale est fixée à 1 mètre pour les autres voies.

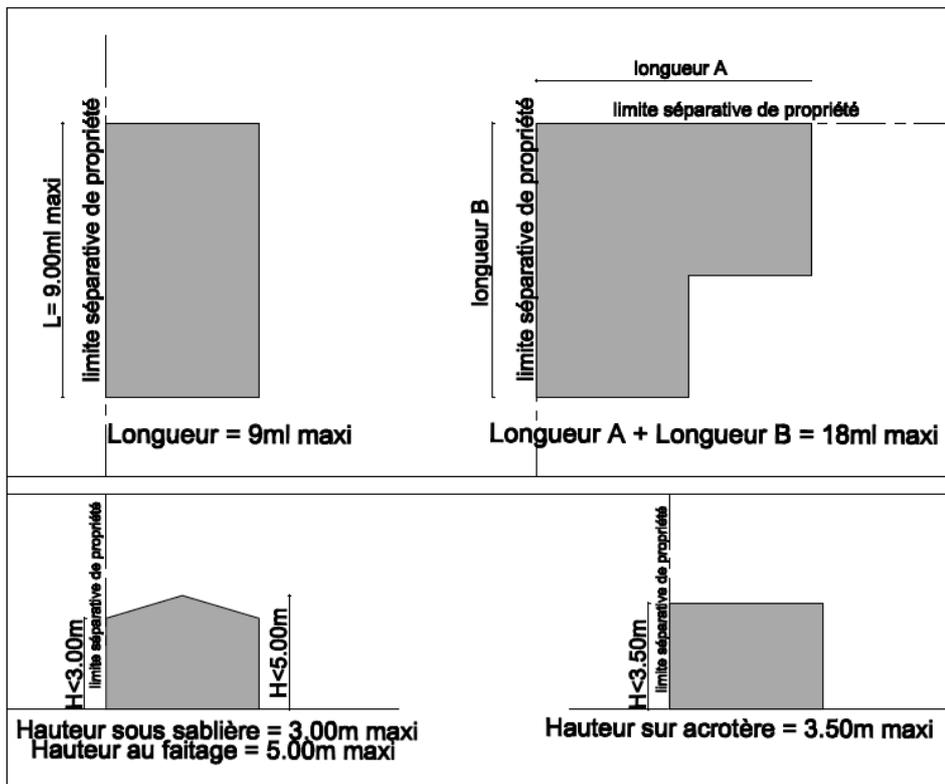
### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'autorisation d'urbanisme.

1- Toute construction qui n'est pas implantée en limite séparative devra en être écartée d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Cependant, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives, à condition que :

- la longueur cumulée des bâtiments créés, n'excède pas 9 mètres pour une même limite, ni 18 mètres pour l'ensemble des limites séparatives du terrain d'assiette de l'autorisation d'urbanisme ;
- la hauteur mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3 mètres sous la sablière (ou 3,5 mètres sur l'acrotère) et 5 mètres au faîtage en cas de pignon.



- S'il existe sur la parcelle voisine une construction d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus implantée sur la limite séparative, la construction en limite séparative est possible sous réserve de s'inscrire, au maximum, dans le gabarit défini par la construction voisine existante.
- L'implantation des constructions devra respecter les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les piscines devront être implantées à au moins 1 mètre de la limite séparative.

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

- Deux constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 6 mètres. Dans le secteur 1AUb, cette distance est ramenée à 3m.
- Autres constructions : non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'autorisation d'urbanisme.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume des constructions édifiées sur l'unité foncière, tous débords et surplombs inclus, à l'exclusion des ornements (éléments de modénature et marquises) et des débords de toiture qui ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle ne concerne pas les terrasses, les piscines et les locaux techniques de piscines. Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport de l'emprise du bâtiment telle que définie ci-dessus à la superficie du terrain.

- Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30% ;

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière ou au sommet de l'acrotère, sise au bas du versant de

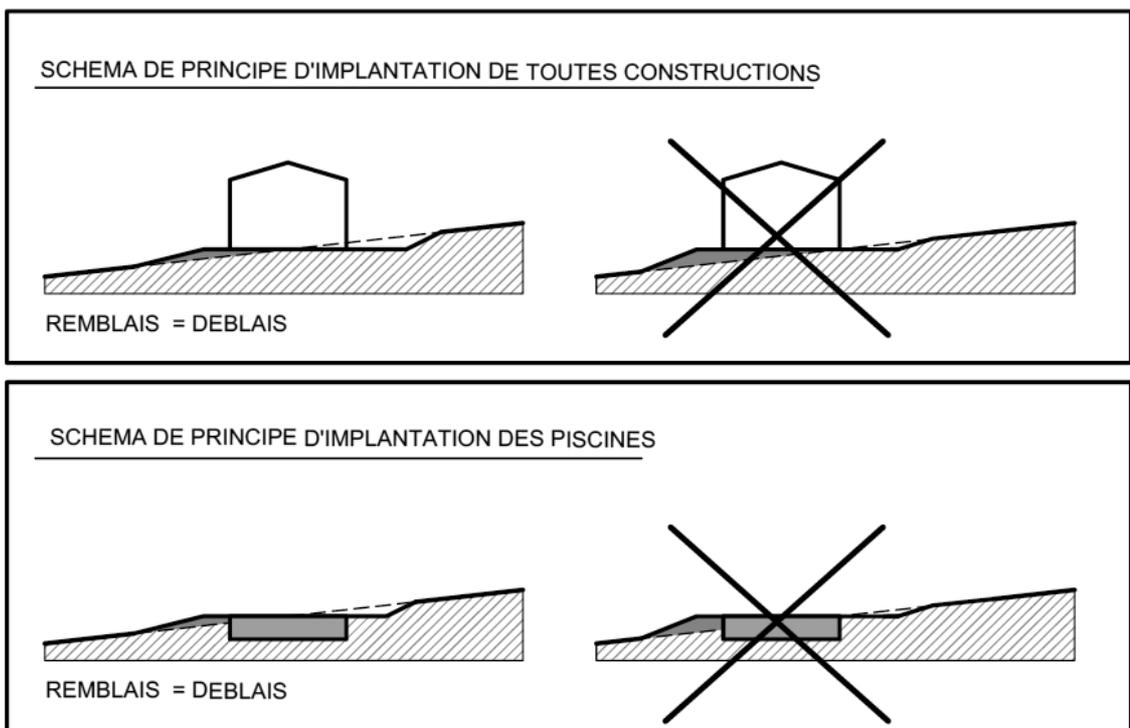
la couverture, par rapport au point le plus bas du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée au sommet de l'acrotère ;

- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres sous sablière ou 6,5m au sommet de l'acrotère.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 1- DISPOSITIONS GENERALES

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
- Par leur aspect, les constructions doivent respecter la typologie architecturale locale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) est interdit.
- Les constructions seront implantées dans le respect de la topographie de façon à limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



### 2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### 1-Toitures :

- Les toitures présentant une pente apparente doivent être en tuiles canal ou similaire sauf si l'architecture réclame un autre matériau. La pente sera de 30 à 35 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures de vérandas, aux abris de jardins et aux couvertures de piscines.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

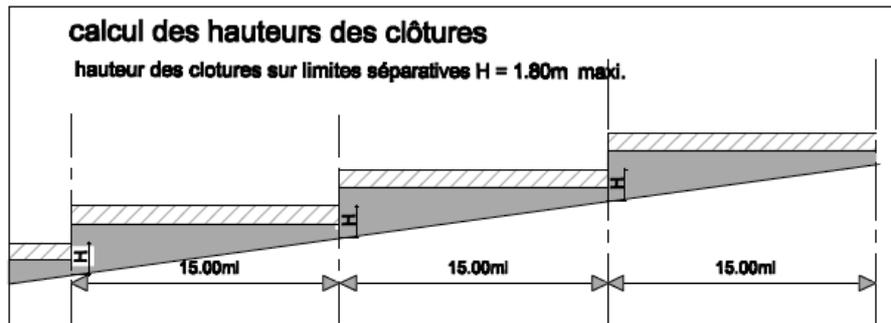
#### 2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue devront respecter les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation. La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grilles ou tout autre dispositif surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la

clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre ;

- Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1 mètre sur rue et 1,8 mètre sur limites séparatives ;
- Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitations), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération. Toutefois, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre et les murs pleins 1 mètre sur rue et 1,8 mètre sur limites séparatives.
- Les murs devront être enduits.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



3- Les dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

1 - Dans les lotissements à usage principal d'habitation et les opérations de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (groupes d'habitation valant division), il est exigé en sus des emplacements énoncés ci-dessous, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 place par lot.

2 - Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'autorisation d'urbanisme. Il est exigé dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche :

- Pour les constructions à usage d'habitation autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
  - dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> : 1 emplacement
  - dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : 2 emplacements ;
  - par tranche supplémentaire de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée au-delà de 100 m<sup>2</sup> : 1 emplacement
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les structures d'hébergement pour personnes âgées : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de service ou de commerce : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

#### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

- 1 - 20 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisés ;
- 2 - Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la voirie devra faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire. De plus, pour les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 12 lots ou logements , 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace vert collectif ;
- 3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- 4 - Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade, le jeu ou le repos.

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé

#### **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

#### **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.