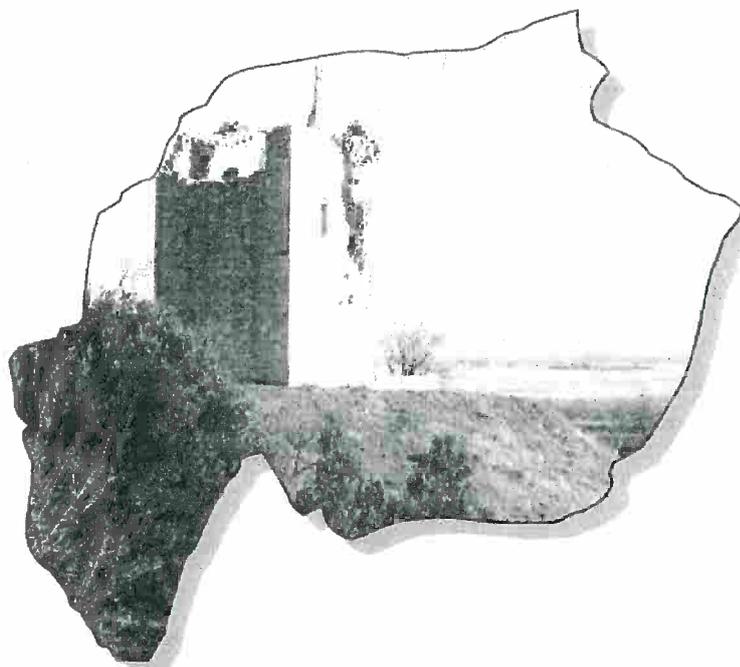


PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°3



Commune de Bellegarde

Département du Gard



Règlement

Approbation du PLU : DCM du 30/06/2011

Approbation de la modification n°3 du PLU : DCM du ...

Adele-SFI
434 rue Etienne Lenoir 30900 Nîmes
tél/fax : 04 66 64 01 74
adelesf@wanadoo.fr

- JUILLET 2012 -

ADELE ■ ■ ■
SFI
urbanisme

TABLE DES MATIÈRES

RAPPELS DIVERS	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
3. ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS	7
4. RISQUE INONDATION	8
5. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	8
6. DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES	8
7. RAPPELS ET DEFINITIONS INDICATIVES DIVERSES	9
8. RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT	18
9. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	19
TITRE 1 - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A PLUSIEURS ZONES	25
TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	35
ZONE UA	36
ZONE UC	42
ZONE UE	48
TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	53
ZONE 1AUC	54
ZONE 2AUz	57
ZONE 2AUb	66
ZONE 2AUE	72
ZONE 3AU	77
TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	80
ZONE A	81
TITRE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	84
ZONE N	85

RAPPELS DIVERS

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques ».

LE REGLEMENT DU PLU DE BELLEGARDE S'ARTICULE AINSI, APRÈS LE PRESENT PREAMBUE RELATIF AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET RAPPELS DIVERS, EN DEUX GRANDES PARTIES :

- LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À PLUSIEURS ZONES (TITRE 1) ;
- LES DISPOSITIONS PARTICULIERES SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE ET SECTEUR (TITRE 2 À TITRE 5).

9. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles :

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle commençant par la lettre « U ». Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter y compris les ZAC et les zones NA du POS au titre de leur incorporation au PLU.

Elles sont regroupées au Titre 2 du règlement et comprennent :

- La zone UA comprenant un secteur UAd
- La zone UC comprenant un secteur UCb
- La zone UE comprenant des secteurs UEa, UEp et UEpc

- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle portant les lettres « AU ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Notamment, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elles sont regroupées au Titre 3 du règlement et comprennent :

- la zone 1AUc
- la zone 2AUB composée des secteurs 2AUB1 et 2AUB2
- la zone 2AUz composée des secteurs 2AUz1, 2AUz2, 2AUz3 comprenant le sous-secteur 2AUz3a, 2AUz4
- la zone 2AUE
- la zone 3AU

- **Les zones agricoles** sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle portant la lettre « A ».
Peuvent être classées en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles sont regroupées au Titre 4 du règlement.

- **Les zones naturelles** sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle commençant par la lettre « N ».
Peuvent être classées en zones naturelles et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles sont regroupées au Titre 5 du règlement et comprennent des secteurs Nc, Ncd, Nce, Ni, Np et Nz

Certaines de ces zones peuvent notamment être concernées par un **risque naturel lié aux inondations**. Le type de risque est alors précisé dans le caractère de la zone concernée et est reporté à titre informatif sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) ; les dispositions réglementaires applicables dans ces zones sont notamment rappelées dans l'article 4 des « Dispositions générales et rappels divers » ainsi qu'en annexe du PLU.

Par ailleurs :

- **les Emplacements Réservés** sont repérés aux plans de zonage du PLU (documents graphiques) et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

- 1) Sous réserve des dispositions de l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.
- 2) Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application du Code de l'Urbanisme.
- 3) Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme)
- 4) Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés en annexe dans un tableau indiquant la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

- **les Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux plans de zonage (documents graphiques) du PLU.

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

- **Des bâtiments agricoles existants** correspondant aux principaux Mas de qualité ont été repérés par une étoile sur les plans de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, afin de pouvoir bénéficier de changements de destination dans certaines conditions.
- **Le périmètre de la ZAC des Ferrières** créée en 2006 est reporté sur les plans de zonage (elle fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement).
- **Des Orientations d'Aménagement** (cf. pièce n°3 du PLU) ont été définies sur les six secteurs suivants :
 - o Coste Canet
 - o Paradis
 - o Pendant Saint-Jean
 - o ZAC des Ferrières
 - o Vaque-basse
 - o Pendant de l'enfer

Ces secteurs sont repérés sur les plans de zonage du PLU par un périmètre jaune.

REGLEMENT DES ZONES

**TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES
APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

ZONE 1AUC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUC est une zone naturelle encore non équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale de cette zone est ainsi subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'habitat réservée pour une urbanisation future où les équipements de viabilité sont actuellement absents, insuffisants ou incomplets et où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

La zone 1AUC correspond au secteur dit des « Claiettes » et constitue un des derniers espaces encore libres au sein du tissu urbain existant. Cependant, ce secteur étant concerné par le risque inondation (tel que graphiquement délimité aux plans de zonage), son ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée à la réalisation des aménagements de protection contre les crues du Rhône.

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

ARTICLE 1AUC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU et une fois les aménagements de protection contre les crues du Rhône réalisés :

- les constructions destinées à l'habitation
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinés à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les piscines ;
- les dépôts de véhicules ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

- toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions relatives aux zones inondables telles que définies dans les « dispositions applicables à plusieurs zones » du PLU.

ARTICLE 1AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Se référer aux « dispositions communes à plusieurs zones ».

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Voirie :

Aucune voie ne doit avoir une largeur de plateforme (partie roulotte, hors trottoir) inférieure à 3,5 mètres.

L'opération d'aménagement d'ensemble du secteur devra réserver des possibilités de bouclage avec l'urbanisation qui pourrait se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées devront avoir leur accès sur la voie de moindre importance. Dans tous les cas le regroupement sera recherché.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre définitif si :

- elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent ;
- elles sont aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et si elles sont conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières,
- elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE 1AUC 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'opération d'aménagement d'ensemble devra prendre en compte la nécessité d'aménagement global du secteur concerné dans la conception des réseaux.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées par un réseau collectif suffisamment dimensionné dans des bassins de rétention ou des aménagements adaptés (noues,...).

La compensation des surfaces imperméabilisées devra respecter les préconisations de la MISE, c'est-à-dire que le calcul du volume des bassins devra se faire sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7l/s/ha nouvellement imperméabilisé.

Le réseau d'assainissement pluvial public est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute

nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conforme à la législation de la loi sur l'eau.

Par ailleurs, les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriel susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions sur l'assainissement des eaux usées, les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif des eaux usées.

Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE 1AUC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

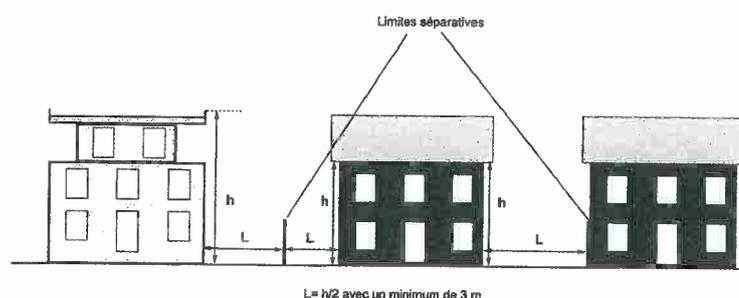
Non réglementé.

ARTICLE 1AUC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou future des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe des voies.

ARTICLE 1AUC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres.



Toutefois, les constructions et les locaux annexes (tels que garage, abri de jardin,...) n'excédant pas 3 mètres de hauteur à l'égout et 4,50 mètres au faîtiage peuvent être implantés en limites séparatives.

ARTICLES 1AUC 8 à 1AUC 14

Se référer aux « dispositions communes à plusieurs zones ».

ZONE 2AUz

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court terme à dominante d'habitat constituant le nouveau quartier des Ferrières sur le plateau Coste-Canet. Cette zone doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule unité et lors de la réalisation des équipements nécessaires (notamment en terme d'accès).

Elle est composée de quatre secteurs faisant partis du périmètre de la **ZAC des Ferrières** :

- **secteur 2AUz1** à vocation d'habitat collectif, de bureaux, de commerces et de services de proximité correspondant au lieu de vie central du quartier ; il est réparti en **3 sous-secteurs 2AUz1a, 2AUz1b, 2AUz1c** caractérisés par des différences de hauteurs
- **secteur 2AUz2** à vocation d'habitat mixte (petits logements collectifs R+1, maison de ville, maisons individuelles en mitoyenneté) ;
- **secteur 2AUz3** à vocation dominante d'habitat individuel, comprenant le **sous-secteur 2AUz3a** dans lequel les dispositions relatives à l'implantation des constructions sont différentes ;
- **secteur 2AUz4** à vocation principale d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE 2AUz 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- les constructions destinées aux commerces (sauf dans le secteur 2AUz1),
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (sauf dans le secteur 2AUz1)
- les constructions destinées aux bureaux (sauf dans le secteur 2AUz1 et, dans les conditions prévues à l'article 2AU 2 dans les secteurs 2AUz1a, 2AUz1c et 2AUz4),
- les constructions destinées à l'artisanat (sauf dans les conditions prévues à l'article 2AUz 2),
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (sauf dans les conditions prévues à l'article 2AUz 2),
- les campings et les terrains de stationnement de caravanes ;
- les caravanes isolées,
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences et habitations légères de loisirs ;

- les dépôts de véhicules ;
- **Dans les secteurs 2AUz2 et 2AUz3**, est également interdit : tout type de construction dans la zone *non aedificandi* repérée sur le plan de zonage.

ARTICLE 2AUZ 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis :

- Dans tous les secteurs :

- Les installations et travaux divers suivants :
 - o les voiries et les aires de stationnement ouvertes au public,
 - o les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - o les affouillements de sol en vue de la création de bassins de rétention des eaux pluviales et autres ouvrages hydrauliques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couverts, etc... sous réserve :
 - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les piscines et les équipements et locaux techniques liés.

- **Dans les secteurs 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3** : les constructions destinées à l'habitation.

- **Dans les secteurs 2AUz1a et 2AUz1c** : les constructions destinées aux bureaux et les constructions destinées aux commerces.

- **Dans le secteur 2AUz1** : les constructions destinées à l'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle dominante du secteur.

- **Dans le secteur 2AUz4** : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les logements et bureaux liés à ces constructions.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUZ 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- Dans tous les secteurs,

Aucune voie ne doit avoir une largeur de plateforme (partie roulante, hors trottoir) inférieure à 3,5 mètres.

L'opération d'aménagement d'ensemble devra réserver des possibilités de bouclage avec l'urbanisation qui pourrait se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées devront avoir leur accès sur la voie de moindre importance. Dans tous les cas le regroupement sera recherché.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre définitif si :

- elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent ;

- elles sont aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et si elles sont conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières,
 - elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.
- **Dans les secteurs 2AUz1 et 2AUz4** : Les garages individuels et les parcs de stationnement doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres de véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles.
 - **Dans les secteurs 2AUz1 et 2AUz2**, les accès privés automobiles sont interdits sur la noue centrale, sur la LIO (Liaison Ouest) et l'avenue des Lacs en dehors des zones repérées sur le plan de zonage.
 - **Dans le secteur 2AUz3**, les accès privés automobiles sont interdits sur la LIO.

ARTICLE 2AUZ 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'opération d'aménagement d'ensemble devra prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées par un réseau collectif suffisamment dimensionné dans des bassins de rétention ou des aménagements adaptés (noues,...).

La compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.

Le réseau d'assainissement pluvial public est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conforme à la législation de la loi sur l'eau.

Par ailleurs, les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriel susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions sur l'assainissement des eaux usées, les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif des eaux usées.

Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE 2AUZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTUCTIBLES

Se référer aux « dispositions communes à plusieurs zones ».

ARTICLE 2AUZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées de la manière suivante par rapport aux voies et emprises publiques :

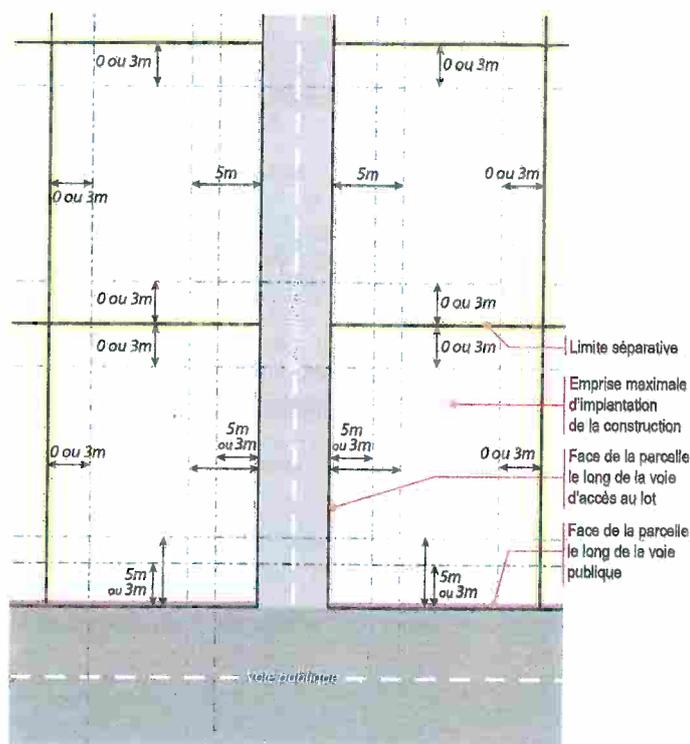
- **Dans les secteurs 2AUz1 et 2AUz2** : à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres, sauf :

- le long de la LIO : en retrait minimum de 3 mètres ;
- le long de l'Avenue des Lacs : à l'alignement ;
- le long des venelles piétonnes : à l'alignement ou en retrait maximal de 2 mètres ;
- le long de la noue centrale où des possibilités de surplomb sont admises (débords de toiture, terrasse, balcon, etc...) ;

- **Dans le secteur 2AUz3** : en retrait minimum de 5 mètres.

- **Dans le sous-secteur 2AUz3a** : en retrait minimum de 5 mètres, sauf :

- pour les parcelles situées à l'angle de deux voies : le long de l'une des voies, les constructions peuvent être implantées en retrait minimum de 3 mètres.



- **Dans le secteur 2AUz4** : à l'alignement ou en retrait minimum de 4 mètres sauf le long de la LIO où un retrait obligatoire est fixé à 4 mètres.

- **Dans tous les secteurs** :

- En cas de retrait de l'alignement, cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant. Dans le cadre de ce traitement, la limite avec le domaine public doit être marquée physiquement en cohérence avec le parti général de la construction.

- Les piscines non couvertes situées à une hauteur supérieure à 0,60 mètre du sol naturel seront implantées à 1 mètre au minimum des emprises publiques. Les locaux techniques correspondants réalisés en élévation seront implantés à 4 mètres minimum des emprises publiques.

- Dans les secteurs 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 et le sous-secteur 2AUz3a : Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. De même, les parkings privatifs non clos existant à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de 5 mètres.

ARTICLE 2AUz 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 4 mètres, sauf :

- **dans le sous-secteur 2AUz3a** où les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 3 mètres ;
- **dans le secteur 2AUz2** où les constructions en limite séparative sont autorisées.

Toutefois, les constructions et parties de constructions (telles que annexes, garage,...) n'excédant pas 3 mètres de hauteur à l'égout et 4,50 mètres au faîtage peuvent être implantés en limites séparatives.

Les piscines non couvertes situées à une hauteur supérieure à 0,60 mètre du sol naturel seront implantées à 1 mètre au minimum des limites séparatives. Les locaux techniques correspondants réalisés en élévation seront implantés à 4 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE 2AUz 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- **Dans le secteur 2AUz1 :** la distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à H/2 (c'est-à-dire égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- **Dans les secteurs 2AUz2 et 2AUz3 :** la distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres à l'exception des bâtiments annexes (y compris les piscines).
- **Dans le sous-secteur 2AUz3a :** la distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres à l'exception des bâtiments annexes (y compris les piscines).
- **Dans le secteur 2AUz4 :** non réglementée.

ARTICLE 2AUz 9 – EMPRISE AU SOL

Se référer aux « dispositions communes à plusieurs zones ».

ARTICLE 2AUz 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout, est fixée à :

- **Secteur 2AUz1a** : 7 mètres avec maximum 2 niveaux superposés (R+1) ;
- **Secteur 2AUz1b** : 13 mètres avec maximum 3 niveaux superposés (R+2) ; le dernier niveau aura une surface inférieure à 30% de l'emprise au sol de la construction ;
- **Secteur 2AUz1c** : 16 mètres avec maximum 4 niveaux superposés (R+3) ;
- **Secteur 2AUz2** : 7 mètres avec maximum 2 niveaux superposés (R+1) ;
- **Secteur 2AUz3** : 7 mètres avec maximum 2 niveaux superposés (R+1) ;
- **Secteur 2AUz4** : 13 mètres avec maximum 3 niveaux superposés (R+2).

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux ci-dessus présentées.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

ARTICLE 2AUz 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère des sites et paysages avoisinants.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent être édifiés en cohérence avec le bâtiment principal et l'esprit de la zone.

D'une façon générale, une expression architecturale contemporaine sera obligatoire.

Sont notamment interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, faux encadrements de baies ainsi que l'emploi nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses et les agglomérés, et plus généralement tout pastiche de style.

1. Expression architecturale

La qualité architecturale maximale devra être recherchée. Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

2. Volumétrie

Les volumes doivent exprimer les caractéristiques constructives et fonctionnelles du bâtiment, dans une volumétrie d'ensemble de caractère horizontal.

3. Toitures

Les toitures doivent exprimer l'horizontalité.

Dans les secteurs 2AUz 1 et 2AUz2 : elles devront être traitées en terrasse.

Dans les secteurs 2AUz3 et 2AUz4, on admettra des toitures tuiles ; cependant, 30% au minimum de la surface de la construction devra être en toiture terrasse.

4. Couleurs

Les couleurs devront s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des bâtiments environnants ou être en harmonie totale avec eux. La profusion de couleurs, ainsi que l'emploi de couleurs vives sur des grandes surfaces de façade est interdite.

D'une façon générale, les teintes seront utilisées en harmonie et dans l'esprit de la zone.

5. Énergie solaire

Au-delà de l'application de principes élémentaires d'orientation, de protection, et le captage passif ou actif de l'énergie solaire doit faire partie intégrale de la conception générale du projet.

6. Clôtures

Les clôtures sont composées dans un esprit de simplicité. Elles doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures en maçonnerie sont interdites (seul un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre peut être autorisé).

En limite de voirie, les clôtures seront obligatoirement réalisées de manière homogène afin de constituer une unité architecturale, en particulier le long de l'avenue des Lacs et de la Liaison Ouest (LIO).

ARTICLE 2AUZ 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles (création de Surface Hors Œuvre Nette - SHON), il est exigé au minimum :

1 - Pour les constructions destinées à l'habitat :

- une place de stationnement pour les logements d'une SHON inférieure ou égale à 50 m² ;
- deux places de stationnement au-delà de 50 m² de SHON ;
- une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements.

Ces constructions doivent également comprendre, dans leur volume, un local spécifique permettant au minimum le stationnement d'un vélo par logement.

2 - Pour les constructions destinées au commerce :

- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

3 - Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat :

- une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

4 - Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif :

- une place pour deux lits pour les constructions à usage de type maisons de repos, maison de retraite ou maison de convalescence, avec un minimum d'une place pour 90 m² de SHON ;
- deux places de stationnement par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré ;
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel ou sportif.

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter un local ou une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 2AUZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans tous les secteurs :

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet à haute tige au moins pour 4 places. Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un sujet à haute tige pour 2 places.

Dans les parties privatives, les espaces libres devront être végétalisés et plantés d'espèces locales, et laissés si possible en pleine terre.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle les mesures suivantes pourront être prises :

- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public ;
- favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

- **Dans le secteur 2AUz4 :**

De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sols des espaces libres (allées, aires de jeux et de repos, parking, etc...) seront réalisés avec des matériaux perméables permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

- **Dans le secteur 2AUz3 :**

Les espaces laissés libres dans les parties privatives doivent représenter au minimum 30% de la surface du terrain. Ils doivent être constitués de pleine terre végétalisée.

- **Dans les secteurs 2AUz2 et 2AUz3 :**

La zone *non aedificandi* indiquée sur le plan de zonage le long des lotissements existants doit obligatoirement restée un espace libre sans construction.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUz 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) est fixé à :

- Secteur 2AUz1 : 1
- Secteur 2AUz2 : 0,6
- Secteur 2AUz3 : 0,25
- Secteur 2AUz4 : 1

Dans les secteurs 2AUz1 et 2AUz2 : un dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions ou les parties de construction destinées aux logements locatifs sociaux (dans les conditions définies aux articles L.127-1 et L.127-2 du code de l'urbanisme).