

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUP-M

RAPPEL IMPORTANT :

Les dispositions générales édictées au Titre I du présent règlement s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

La zone 1AUP-M est une zone dédiée à une urbanisation future sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend une partie de MONTAURY destinée à recevoir un tissu urbain plus structuré à vocation principale d'habitation et d'équipements publics.

Ce secteur est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'urbanisation est conditionnée à une réalisation sous forme d'une ou des opération(s) d'aménagement d'ensemble dans le respect des principes édictés au sein de cette OAP.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUP-M 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone:

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus ;
- les installations classées et les constructions à destination d'artisanat, autres que celles visées à l'article 1AUP-M 2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt et de dépôts de toute sorte ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- les carrières ;
- dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol interdites à l'article 5 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.
- les constructions à destination artisanale,
- les constructions à destination de bureaux
- les nouveaux commerces
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Article 1AUP-M 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles soient liées ou compatibles avec le fonctionnement de la zone, qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage, et que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions non interdites à l'article 1AUP-M 1.
- Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions des articles 5 et 7 du «TITRE I - Dispositions Générales ». Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Les constructions qui ne sont pas interdites à l'article 1AUP-M 1 sont admises sous réserve:

- que 30% à minima, de la surface de plancher et 50% à minima du nombre total de logements, soient affectés au logement locatif social (se référer à l'article 4 du titre I / Dispositions générales).

- de la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitation portant sur une superficie minimale de 5000 m², ainsi que la réalisation de constructions et installations nécessaire aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans l'attente de la réalisation de la(des) opération(s) d'aménagement d'ensemble mentionnée(s) aux paragraphes précédents, peuvent être autorisés :

- les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes,
- l'extension, la surélévation des constructions existantes, ainsi que la réalisation d'annexe(s) et de piscine(s) liées à celles-ci, sans création de nouveau logement et dans la limite :
 - de 25% de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLU
 - sans excéder 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol après extension / surélévation / réalisation d'annexes
 - sans excéder l'emprise au sol maximale des constructions définie à l'article 1AUP-M 9

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUP-M 3 - ACCES ET VOIRIE

3. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Tout nouvel accès créé débouchant sur une voie publique est soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie.

Dans les secteurs couverts par une OAP, la localisation des accès devra être compatible avec les principes édictés au sein de celle-ci.

4. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement (*se référer au Titre II du présent règlement*) afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et

doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article 1AUP-M 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

5. Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire de nature à augmenter les besoins en eau potable, le raccordement au réseau public est également obligatoire.

6. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire susceptible d'engendrer des eaux usées supplémentaires, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant d'activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et leur degré de pollution), conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

7. Assainissement des eaux pluviales

Se référer à l'article 12 des Dispositions générales / Titre I du présent règlement

Les constructions et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

- le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.
- l'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie. Priorité sera donnée à l'infiltration sur le terrain support du projet. Si l'infiltration n'est ni possible, ni souhaitable, le rejet vers un exutoire (réseau public pluvial, fossé drainant) pourra être envisagé, via un dispositif au

dimensionnement adapté permettant d'évacuer les eaux à un débit maîtrisé respectant l'intervalle de durée de vidange.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

8. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité et de télécommunication, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

Article 1AUP-M 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Article 1AUP-M 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3. Sauf marge de recul portée aux documents graphiques du PLU, les constructions (débords de toit et balcons inclus) doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.
4. La règle d'implantation telle que visée au paragraphe précédent du présent article ne s'applique pas aux bassins des piscines non couvertes, qui doivent néanmoins être implantés à 2 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

Article 1AUP-M 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

Sauf marge de recul portée aux documents graphiques du PLU, toute construction (débords de toit et balcons inclus) doit être implantée :

- Soit en limite séparative
- Soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Le long des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du PLU, toute construction doit être implantée à 8 mètres minimum du point le plus haut des berges. Il en est de même pour toute installation ou utilisation du sol non compatible avec le maintien du caractère

naturel de cet espace.

Article 1AUP-M 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article 1AUP-M 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la définition « Emprise au sol des constructions » / Titre II du présent règlement.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 35%.

Article 1AUP-M 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la définition « Hauteur maximale des constructions » / Titre II du présent règlement

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

Article 1AUP-M 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6. Aspect général des constructions

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement, telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions, ainsi que leurs accès doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation), ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

7. Façades

Sont interdits les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...), ainsi que l'utilisation de couleurs trop vives.

Les éléments techniques (antenne, climatiseur, coffres volets roulants...) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction. Ces dispositifs techniques devront être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

8. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le plan de la toiture, sans débord ni saillie.

9. Clôtures

c. Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

d. Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m.
Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la composition des haies accompagnant potentiellement ces clôtures.

10. Eléments du patrimoine à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :

Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

Article 1AUP-M 12 – STATIONNEMENT

Se référer à la définition « Stationnement » / Titre II du présent règlement

4. Nombre de places de stationnement à créer

c. Pour les constructions à destination d'habitation :

Place(s) de stationnement liée(s) à la(aux) construction(s) :

Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement et une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher.

Parmi ces places de stationnement :

Dans le cadre des projets comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif : 50% minimum de ces places devront être closes et couvertes ou intégrées dans le volume des constructions à usage d'habitation. Des adaptations pourront être admises dans le cadre des programmes de logements sociaux.

En sus des places exigées ci-avant, pour tout projet comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif, il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires non closes, pour les véhicules

des visiteurs, à raison de : 1 place par logement créé. Ces aires de stationnement seront réalisées à l'air libre.

Place(s) de stationnement liée(s) à l'accès à la(aux) construction(s) :

Pour les constructions non concernées par l'alinéa précédent, tout nouvel accès créé comprendra 2 Places Privatives Non Closes (PPNC).

d. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux Services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et à la fréquentation de ces constructions et établissements.

5. Stationnement des deux roues

Pour les constructions à destination d'habitation : les bâtiments neufs regroupant au moins 2 logements devront prévoir une aire de stationnement pour les deux roues. Cet espace possèdera une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

6. Obligations en matière de points de recharge pour véhicule électrique

Les aires de stationnement des véhicules privées liées aux constructions à destination d'habitation sous forme de collectif seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Un dispositif permettant un comptage individuel sera également installé pour les constructions à destination d'habitation.

20% des places de stationnement à créer seront ainsi équipées, avec un minimum de 2 places.

Article 1AUP-M 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être obligatoirement aménagés par un traitement végétal, ou aménagés en aires de jeux.

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la réalisation des plantations projetées / à créer.

40% minimum seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :

Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

De plus :

- Au sein des marges de recul de 8 m imposées par rapport aux cours d'eau à l'article 1AUP-M 7, les éclairages extérieurs ne sont pas autorisés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU-M 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet