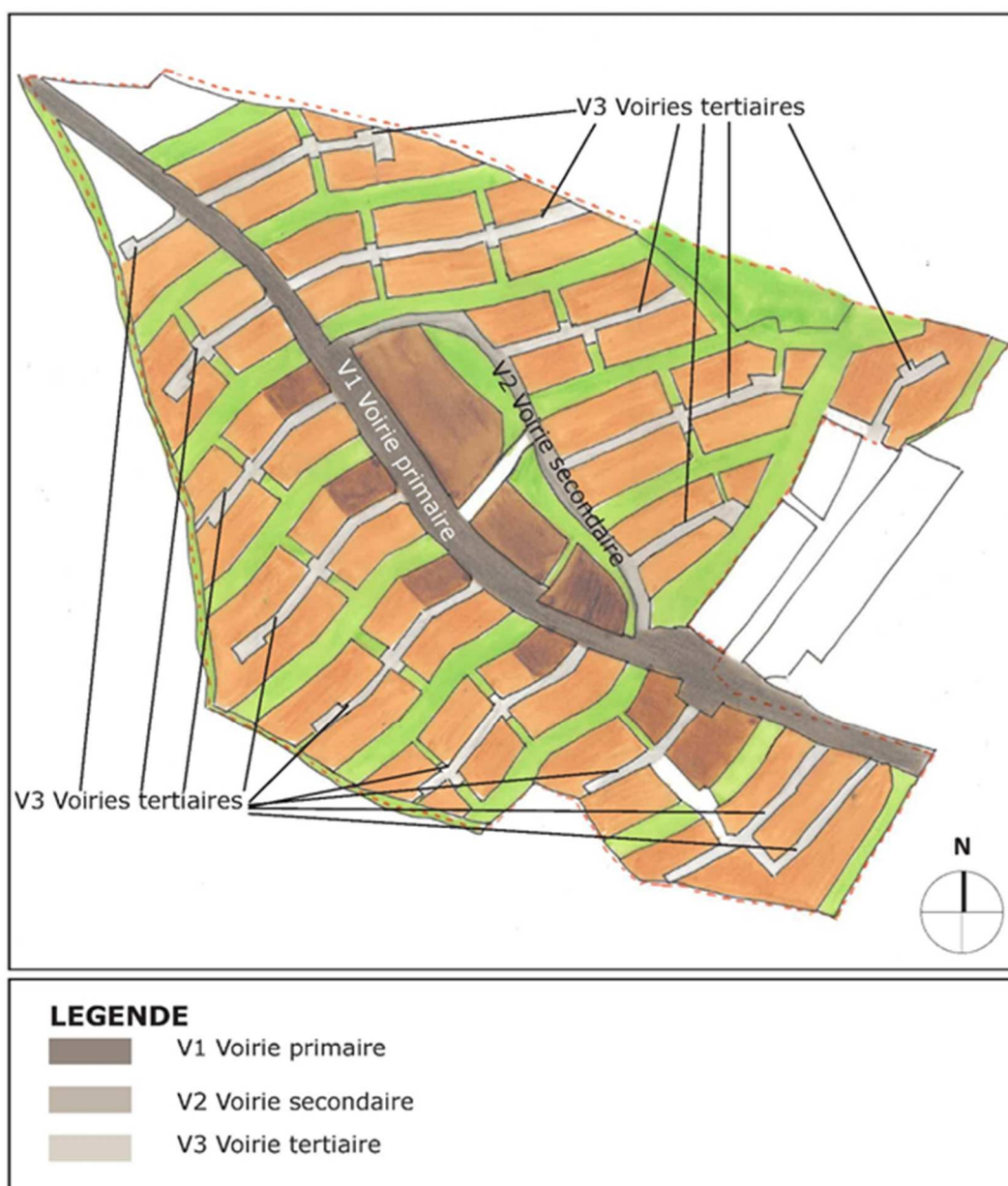


## ZONE 1 AUz

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Un schéma de principe des différentes voies de la ZAC du Pogin est intégré dans la partie « règlement écrit » de la zone 1AUz pour permettre un repérage du dispositif de voirie (**source Atelier A4 architecture et urbanisme durable**)

### ZAC du Pogin - Schéma de repérage des voies



## CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1 AUz est une zone d'urbanisation future équipée partiellement et qui correspond au secteur du Pogin.

Il s'agit d'une zone sur laquelle a été menée une réflexion d'ensemble orientée vers des problématiques environnementales avec intégration d'une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE).

Cette démarche HQE s'inscrit dans les orientations annoncées du PADD.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP pièce n°16 du dossier de PLU) a été créée pour cette zone. Il est nécessaire de s'y référer.

*L'article R111-2 du code de l'urbanisme sera notamment appliqué dans les secteurs qui présentent des risques naturels, miniers ou technologiques*

Le schéma annexé au présent règlement de zone permet d'identifier les voiries V1, V2 et V3.

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

### **RAPPEL :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

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

- Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- Les dépôts de toutes natures ;
- Les carrières ou décharges ;
- Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain ;
- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés" ;
- Les modifications de terrain de type remblais et déblais sont interdites, sauf pour les cas visés à l'article 1AUz 2;

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les départementales n°58, n° 59a et n°952.

### **ARTICLE 1 AUz 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AUz1 1, à condition :
  - a. qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
  - b. que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
2. Les constructions à usage :
  - a. D'artisanat, de services et d'activités et les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...);
  - b. La construction d'une unité de chauffage centralisé (bois, géothermie, ...) à condition que le bâtiment soit dimensionné par rapport aux besoins existants ou futurs d'un ou plusieurs bâtiments ;

3. En zone 1AUz, les modifications de terrain de type remblais et déblais en limites parcellaires et fond de parcelle qui génèrent des talus, sont autorisées à condition d'être limitées à une hauteur maximale d'1 mètre.

*Dans le cas d'une parcelle bordée par plusieurs voies, la limite sur rue sera celle où l'accès véhicule est pris en compte.*

4. En limites des bandes boisées comprenant les noues paysagères entre chaque terrasse, les constructions sont autorisées à condition de respecter un retrait de 5 mètres minimum.

## SECTION II-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUz 3- ACCES ET VOIRIE

#### I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir;
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6.00 mètres d'emprise;
3. Les cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1,5 mètre;
4. Les cheminements d'accès carrossables aux jardins familiaux devront avoir une largeur minimale de 3 m.

#### II - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- a. Défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- b. La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

### ARTICLE 1AUz 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Toute construction ou installation devra en outre respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22 septembre 2017.

#### I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable

#### II - Assainissement

##### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.  
Se référer au zonage d'assainissement collectif - assainissement non collectif.

##### 2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public et vers les plaines d'infiltration ou bassins de rétention prévus à cet effet.

Sont assimilées à ces eaux, celles provenant de l'arrosage des jardins, de lavage, des voies publiques ou privées et des cours d'immeuble, des fontaines dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant de limiter les débits dans ce réseau collecteur.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **IV - Déchets**

Par phase, des emplacements seront dédiés à la collecte des ordures ménagères ; ils seront situés en limite des voies principales et secondaires et devront être dimensionnés de telle sorte de pouvoir correspondre à une gestion des déchets en tri sélectif.

Son intégration sera soignée et elle ne devra en aucun cas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux constructions, aux sites et aux paysages urbains.

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

Pas de prescription (article non réglementé en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR »)

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

Un schéma permettant d'identifier les V1, V2 et V3 est annexé au présent règlement de zone.

Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article

Le long de la V1 :

- Les façades des constructions de la terrasse 2 devront être implantées avec un recul minimum de 10 m
- Les façades des constructions des terrasses 3-4, 6-7 ,9-10-12 devront être implantées sur l'alignement
- Les façades des constructions des terrasses 13-14, 15-16, 17 et 18 devront être implantées avec un recul de 3 m.

Le long de la V2 :

- Les façades comprenant l'accès à la parcelle des constructions sur les terrasses à l'est de la V2 ne pourront s'implanter le long de cette voie.
- Les façades des constructions sur les terrasses à l'ouest de la V2-devront être implantées dans une bande comprise entre l'alignement et un recul de 6 m par rapport à l'alignement.

Le long des voiries tertiaires V3 :

- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans une bande comprise entre 3 et 20 mètres de recul par rapport à l'alignement.
- Toutefois le retrait pour la partie garage ne doit pas présenter un recul inférieur à 6 mètres.

Lorsqu'un terrain est bordé par de l'espace public autre que de la voirie (sentiers piétons ou cyclables, parkings, places, placettes, terrains de jeux et espaces verts...), la façade de la construction principale donnant sur cet espace public peut s'implanter sur les limites ou à 3,00 mètres de ces emprises publiques.

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

Un schéma permettant d'identifier les V1, V2 et V3 est annexé au présent règlement de zone.

Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article

#### **Généralités :**

a) les limites séparatives le long des V1 et V2 :

Pour les parcelles le long de la V1 :

- Les façades latérales des constructions de la terrasse 2 devront être implantées avec un recul minimum de 10 m ;
- Les façades latérales des constructions des terrasses 3-4, 6-7 ,9-10-12 devront être implantées sur l'alignement ;

Pour les parcelles le long de la V2 :

- Les façades latérales des constructions sur les terrasses à l'est de la V2 ne pourront s'implanter le long de cette voie ;
- Les façades latérales des constructions sur les terrasses à l'ouest de la V2 s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 6 m par rapport à la limite parcellaire avec le domaine public ;

b) Pour les parcelles desservies par les voiries tertiaires :

- Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait ;
- Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 3 mètres ;

Pour tout nivellement du terrain, les éventuels murs de soutènement devront être implantés à une distance minimale de 6 m par rapport à la limite de fond de parcelle.

c) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, vérandas, piscines et serres.

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

Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article.

#### **Généralités :**

Entre deux constructions non contiguës d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, une distance minimale de 8 mètres sera respectée.

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

Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article.

L'emprise au sol autorisée est de 70 % maximum pour une parcelle d'une superficie inférieure ou égale à 3,5 ares.

L'emprise au sol autorisée est de 60 % maximum pour une parcelle d'une superficie supérieure à 3,5 ares.

Les abris de jardins doivent avoir une surface au sol de 12 m<sup>2</sup> maximum.

**ARTICLE 1AUz 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****Généralités :**

a. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement nécessaire à la construction à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

b. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres.

c. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

**Construction de plusieurs logements, équipements, activités et services :**

La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 15 mètres, sans dépasser pour les constructions de plusieurs logements, 4 niveaux sur rez-de-chaussée (rez-de-chaussée + trois étages + attique ou rez-de-chaussée + 4 étages).

**Constructions individuelles :**

La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6.50 mètres à l'égout et 9 mètres hors tout pour les toitures à pan.

La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 7.00 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses (plates).

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m sur rue et à 2.00 m sur les limites latérales et de fond de parcelle

Pour tout nivellement du terrain en cas de pente, la hauteur des murs de soutènement n'excèdera pas 0.60m

**Cabanes des jardins familiaux et abris de jardins :**

La hauteur maximale autorisée est de 4 mètres hors tout.

**ARTICLE 1AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Un schéma permettant d'identifier les V1, V2 et V3 est annexé au présent règlement de zone.

Seront exclues les recherches de pastiches du passé (tours, frontons, colonnes).

**I - Matériaux**

a. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- Le volume et la toiture (les toitures de faible pente seront dans la mesure du possible végétalisées) ;
- Les matériaux, l'aspect et la couleur ;
- L'adaptation au sol ;

b. Les matériaux de construction et de parement utilisés devront répondre aux exigences environnementales en vigueur.

c. Les éléments utilisés pour le captage de l'énergie solaire seront favorisés.

Ces dispositifs seront nécessairement intégrés à la construction.

d. Les coffrets de gaz et d'électricité devront être intégrés dans la clôture si elle existe ou dans un muret technique.

## **II - Toitures des constructions :**

Dans la mesure du possible, les toitures terrasses seront végétalisées.

Les constructions situées le long de la V1 posséderont obligatoirement des toitures terrasses

## **III - Clôtures :**

### **En limite du domaine public :**

Les clôtures sont proscrites au profit de limites naturelles paysagères en harmonie avec l'environnement immédiat : du type « haies au port libre composées d'essences locales ».

### **Pour les parcelles situées le long des voiries tertiaires (V3) :**

La clôture sur rue ne pourra s'implanter sur l'alignement, mais devra être implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction

### **Pour les parcelles situées dans le prolongement des voiries tertiaires (V3) :**

La clôture sur rue ne pourra s'implanter sur l'alignement mais devra s'implanter au minimum en recul de 6,00 m dudit alignement.

### **Sont interdits :**

- Les haies constituées uniquement d'essences à feuillage persistant et les éléments préfabriqués en béton dit «décoratif», les panneaux PVC ou bois pour clôture ;
- Le coloris blanc pour les clôtures ;

### **Pour les jardins familiaux :**

Les jardins familiaux seront clos.

## **IV – Adaptation au sol :**

- Les pentes naturelles du terrain devront être respectées pour obtenir un rapport déblai /remblai\* proche de l'équilibre ;
- En cas de pente, le terrain pourra être nivelé en terrasses successives, retenues par un muret ;
- Les éventuels talus en fond de parcelle ne devront pas générer une pente supérieure à 34° (ou 66%);

## **ARTICLE 1AUz 12 – STATIONNEMENT**

### **Généralités :**

a. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessous est arrondie à l'unité supérieure ;

b. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>e</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990 ;

c. Les stationnements aériens seront situés sur les terrasses et dans le talweg de manière à réduire l'impact visuel des automobiles ;

d. Les stationnements de type carport\* (couvert mais non clôturé) seront autorisés ;

e. Il est interdit de réaliser des places de stationnement sur des terrains ayant comme seul accès une voie piétonne ;

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle : 3 emplacements
- construction à plusieurs logements : 2 emplacements par logement
- un emplacement visiteurs pour 4 logements.

2. Pour les constructions à plusieurs logements des emplacements réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non, doivent être prévus dans une localisation adaptée à leur usage et seront de 1.5m<sup>2</sup> au minimum par logement

3. Les stationnements devront être réalisés :

- En aérien
- En carport\*
- Dans le bâtiment en rez-de-chaussée (garage), en sous-sol ou demi sous-sol.

#### **Pour les constructions à usage autre que l'habitation :**

- |   |   |
|---|---|
| - hôtel   | 1 emplacement par chambre                     |
| - restaurant  | 1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle |
| - commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente | 1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>          |
| - salles de cinéma, réunions, spectacles                      | 1 emplacement pour 5 places                   |
| - bureaux   | 1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>          |
| - hôpital, clinique   | 1 emplacement pour 3 lits                     |
| - maison de retraite  | 1 emplacement pour 5 lits                     |
| - artisanat   | 1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>          |
| - atelier automobile  | 3 emplacements pour 50 m <sup>2</sup>         |

Des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- Pour le stationnement des cycles dans un espace clos spécifique d'au moins 3 m<sup>2</sup> ou espace extérieur prévu à cet effet, à raison d'une place de vélo minimum pour 10 personnes.

### **ARTICLE 1AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **Généralités**

a. Les surfaces libres sans construction ni aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

b. Une identité commune est recherchée sur le site du Pogin. Les végétaux utilisés devront être spécifiques à la région.

c. Des plantations adaptées seront déterminées en fonction des zones et usages :

- *Les espaces boisés* seront constitués de végétation aléatoire, essences locales, évoquant les sous-bois (Baliveaux et cépées de hêtres, chênes, Frênes, Erables et Charmes),
- *Les noues\* et la plaine d'infiltration* seront accompagnées d'essences végétales évoquant la présence de l'eau (saules, charmes, graminées,...).



**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AUz 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES**

La gestion des eaux pluviales est réalisée à l'échelle du projet d'ensemble du Pogin.  
Toutefois un coefficient de ruissellement s'applique sur la parcelle, celui-ci ne doit pas être supérieur à 0.5.

Une note de calcul de ce coefficient sera jointe au permis de construire.

Dans le cadre de la démarche HQE du site du Pogin, les zones de stationnement seront impérativement perméables et végétalisées.

Les voies piétonnes ou cyclables, et les cheminements seront également réalisés en matériaux perméables.

**ARTICLE 1AUz 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.