

## Le secteur A Urbaniser Central (AUa) :

### Caractère du secteur :

Le secteur A Urbaniser Aggloméré, noté AUa, correspond aux quatre sites de développement de l'habitat identifiés à Saint-Jean-du-Cardonnay. Ces derniers sont situés rue de la Mairie, résidence du Houlay, route du Cadran ou encore impasse de la carrière.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe plusieurs principes pour l'urbanisation de chacun de ces terrains.

### Zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre :

*En application de l'arrêté préfectoral du 27 mai 2016, des zones de bruit autour de l'A.150, l'A.151, la RD.6015, la RD.1043 et la RD.43 sont représentées sur le règlement graphique du PLU. Les constructions à vocation d'habitat, d'enseignement, de santé ou d'hébergement situées dans cette bande, si elles sont autorisées dans les articles suivants, devront faire l'objet de mesures d'isolation phonique, précisées dans ce même arrêté.*

### **Article AUa.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole, et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes.
- 1.5. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.7. Dans les zones de risque liées au ruissellement, reportées sur le plan de zonage, sont également interdits :

#### **Dans les zones d'expansion des ruissellements (i1) :**

- ✓ Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit ;
- ✓ Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- ✓ Les remblais, clôtures pleines et tout aménagement susceptible d'impacter le champ d'expansion des ruissellements.

#### **Dans les zones de vigilance (i2) :**

- ✓ La réalisation de sous-sols ;
- ✓ L'aménagement de sous-sol en pièce à vivre.

### **Article AUa.2. Occupations et utilisations du sol autorisées et / ou soumises à conditions particulières**

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements publics.

**2.3.** Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.

**2.4.** Les constructions à vocation de commerce, de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation,...).

**2.5.** Le changement de destination des bâtiments existants si la vocation est autorisée dans le secteur.

**2.6.** Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :

- ✓ qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées ;
- ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures ;
- ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

**2.7.** Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).

**2.8.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, seuls sont autorisés :

- ✓ les annexes et les extensions mesurées, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- ✓ la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- ✓ les voiries et équipements liés ;
- ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ✓ les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

**2.9.** Dans les zones de risque liées au ruissellement, reportées sur le plan de zonage, seules sont autorisés :

**Dans les zones d'expansion des ruissellements (i1) :**

- ✓ Les réalisations d'ouvrages de lutte contre le ruissellement ;
- ✓ Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve :
  - D'assurer la continuité hydraulique ;
  - De prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires liées aux volumes occupés par le projet.

### **Article AUa.3. Accès et voirie**

**Les accès :**

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à

l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**3.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.4.** Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, la mutualisation des accès doit être envisagée.

**3.5.** Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5,5 mètres.

**3.6.** Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

**La voirie :**

**3.7.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**3.8.** Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à prendre en compte la sécurité des piétons et des cycles.

**3.9.** Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

#### **Article AUa.4. Desserte par les réseaux**

**Alimentation en eau potable :**

**4.1.** Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**Assainissement des eaux usées :**

**4.2.** Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### **Assainissement des eaux pluviales :**

#### **4.3.** Pour les projets sur des surfaces inférieures à 3000 m<sup>2</sup> :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut, d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m<sup>3</sup> pour 20 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.

#### **4.4.** Pour les projets sur des surfaces supérieures à 3000 m<sup>2</sup> :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;
- Si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.

#### **4.5.** Pour les projets sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.
- Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

### **Electricité et télécommunication :**

**4.6.** Pour toute construction ou installation, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communications téléphoniques et autres réseaux sont enterrés.

**4.7.** Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

**4.8.** Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

#### **Article AUa.5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article AUa.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :
- ✓ soit en respectant un alignement de façade s'il existe ;
  - ✓ soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.
- 6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas :
- ✓ le long de la rue du Cadran, où les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques ;
  - ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

#### **Article AUa.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :
- ✓ soit en limite séparative ;
  - ✓ soit en respectant un alignement de façade s'il existe ;
  - ✓ soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.2. L'article 7.1. ne s'applique pas :
- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
  - ✓ aux annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre.

#### **Article AUa.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

#### **Article AUa.9. Emprise au sol**

- 9.1. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées (annexes et extensions comprises).
- 9.2. L'article 9.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article AUa.10. Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**10.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C (rez-de-chaussée + étage + combles).

**10.3.** L'article 10.2 ne s'applique pas pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes dont la hauteur maximale ne pourra pas dépasser celle de la construction principale à laquelle elles sont accolées.

**10.4.** La hauteur maximale des annexes non jointives d'habitation est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**10.5.** La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée (sauf contrainte liée à une servitude d'utilité publique).

## **Article AUa.11. Aspect extérieur**

### **Généralités :**

**11.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants, notamment à proximité d'un bâtiment remarquable, et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

**11.3.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**11.4.** Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature,...), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**11.5.** Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

### **Les toitures :**

**11.6.** Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

**11.7.** Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les

autres constructions et annexes environnantes. Les tons « ardoise » et « tuile vieillie » sont imposées. Le chaume est également autorisé.

**11.8.** Les toitures des constructions principales doivent présenter deux pentes ou plus, comprises entre 40° et 50° et posséder un débord de toiture d'au moins 30 cm.

**11.9.** Les toitures des annexes devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant. Les toitures des annexes non jointives devront avoir au moins deux pentes.

**11.10.** Les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ dans le cas d'architecture contemporaine, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade ou/et de toiture ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions de moins de 40 m<sup>2</sup> ;
- ✓ pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

**11.11.** Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.

#### **Les façades :**

**11.12.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**11.13.** Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

**11.14.** Les teintes des extensions et des annexes doivent être en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

**11.15.** Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail,...), par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

**11.16.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur et les matériaux d'aspect médiocre sont interdits. Le béton ciré n'est pas concerné par cette disposition.

**11.17.** Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

#### **Les clôtures :**

**11.18.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

**11.19.** Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80

mètre. Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 0,30 mètre à condition qu'il ne soit pas fait obstacle au ruissellement et aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents. Au-delà de 0,3 mètre, un dispositif à claire-voie est imposé.

**11.20.** Sur limite d'emprise publique, la hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 0,30 mètre à condition qu'il ne soit pas fait obstacle au ruissellement et aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents. Au-delà de 0,3 mètre, un dispositif à claire-voie est imposé côté rue. Les panneaux de clôture sont tolérés en bordure des chemins piétonniers.

**11.21.** Les articles 11.19. et 11.20. ne s'appliquent pas à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ou à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...).

**11.22.** Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes.

## **Article AUa.12. Stationnement des véhicules**

**12.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**12.2.** En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

**12.3.** Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé.

**12.4.** Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées ;
- dans le cadre d'opérations de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées à raison de 2 places pour 5 logements.

**12.5.** Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

**12.6.** Pour les constructions à vocation d'activités, de commerces et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins



inhérents à l'activité.

### **Article AUa.13. Espaces libres et plantations**

**13.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales, listées dans la « palette des essences locales » en annexe du présent règlement écrit.

**13.2.** Les espaces non utilisés pour les constructions, l'accès et le stationnement devront être aménagés en matériaux perméables.

**13.3.** Une surface minimale de 20% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts. De plus, ces espaces verts doivent être plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'unité foncière.

**13.4.** Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,...

### **Article AUa.14. Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet.

### **Article AUa.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**15.1.** Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**15.2.** Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve d'être intégrés dans les pentes de toiture, en respectant une intégration soignée : sans surépaisseur, alignés ou dans le rythme de la façade.

### **Article AUa.16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1.** Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.