

DÉPARTEMENT DU PUY DE DOME

3

Commune des

MARTRES DE VEYRE



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT D'URBANISME
EXTRAITS : RÈGLEMENT DE LA ZONE AUg

Version avec modifications apparentes

pour modification simplifiée n°3

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 15 novembre 2006

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 31 janvier 2013

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 24 juin 2014

**MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR**

1. DP n°1 app. par DCM du 18/11/2015
2. Modification n°1 app. par DCC du 27/09/2018
3. Mise en compatibilité par arrêté préfectoral du 01/08/2019
4. Modification simplifiée n°2 app. par DCC du 23/01/2020
- 5.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone AUg est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitations, de services et d'artisanat. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU.

L'indice numérique (1, 2 ou 3) correspond à l'ordre d'ouverture à l'urbanisation.

Hiérarchisation de l'ouverture des zones :

- 1) **La zone AUg 1 « Les Loubrettes »**, sur laquelle un projet Quartier Pilote d'Habitat est en cours d'élaboration.
- 2) **La zone AUg 2 « Largeale »**.
- 3) **La zone AUg 3 « Dessus de la Ville »**.

Dès lors que la zone AUg2 « Largeale » sera urbanisée à la hauteur de 60%, l'ouverture de la zone AUg 3 « Dessus de la Ville » pourra s'effectuer. Ce principe vaut pour l'ouverture des autres zones AUg à venir.

La zone AU est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation, proposées au PLU.

Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit selon un phasage défini en fonction des orientations d'aménagement et de programmation.

L'ouverture de la zone sera alors soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Hiérarchisation de l'ouverture des zones :

- 1) **La zone AU 1 « Les Laguettes »**.
- 2) **La zone AU 2 « La Sagne Nord »**.
- 3) **La zone AU 3 « Sous la Sagne »**.
- 4) **La zone AU 4 « Milieu de la Prairie »**.

Dès lors que la zone AUg 3 « Dessus de la Ville » sera urbanisée à la hauteur de 60%, l'ouverture de la zone AU1 « Les Laguettes » pourra s'effectuer. Ce principe vaut pour l'ouverture des autres zones AU à venir.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUg

La zone AUg est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitations, de services et d'artisanat. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU.

L'indice numérique (1, 2 ou 3) correspond à l'ordre d'ouverture à l'urbanisation.

Hiérarchisation de l'ouverture des zones :

- 4) La zone AUg 1 « Les Loubrettes », sur laquelle un projet Quartier Pilote d'Habitat est en cours d'élaboration.
- 5) La zone AUg 2 « Largeale ».
- 6) La zone AUg 3 « Dessus de la Ville ».

Dès lors que la zone AUg2 « Largeale » sera urbanisée à la hauteur de 60%, l'ouverture de la zone AUg 3 « Dessus de la Ville » pourra s'effectuer. Ce principe vaut pour l'ouverture des autres zones AUg à venir.

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

ARTICLE AUg1 - SONT INTERDITS

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les sous-sols et garages enterrés, s'ils ont une cote inférieure au fil d'eau des réseaux publics sur lesquels se raccordent les bâtiments.
- Toutes constructions nouvelles non autorisées sous conditions.

ARTICLE AUg2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions, sous réserve de s'intégrer dans le projet de la ZAC des Loubrettes et d'être conformes aux orientations d'aménagement. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUg3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUg4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

-Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif doit être réalisé selon les conditions fixées par le règlement général d'assainissement. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

-Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir la rétention des eaux pluviales par l'installation de dispositifs de rétention à débit différé d'un volume proportionnel à la surface **des toitures imperméabilisée**. Les obligations de rétention peuvent être satisfaites à la parcelle ou en tout ou partie de manière mutualisée par des dispositifs collectifs.

Les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti-refoulement dès lors qu'ils seront situés à un niveau inférieur à la voirie.

3 – Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

ARTICLE AUg5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUg6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les bâtiments doivent être implantés :

— Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,

— Soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées,

— Ou avec un retrait de 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. En zone AUg1, ce retrait est porté à 10 mètres maximum pour les bâtiments implantés le long de la rue de Loubrettes ou le long de la voirie secondaire n°3 (voir plan ci-dessous), ainsi que pour tout bâtiment de logements collectifs.

Pour l'ensemble des règles édictées ci-dessus, les voiries et espaces publics à considérer pour le calcul des distances sont uniquement ceux où se situe l'accès véhicule de la parcelle considérée.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées pour des motifs techniques, notamment :

— Si les accès présentent une pente excessive incompatible avec les exigences d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, de sécurité de la circulation, de maîtrise des ruissellements sur le domaine public, ou posent des problèmes d'usage en période hivernale ;

— Dans le cas où le respect du retrait conduit à des mouvements de terre importants ;

— Dans le cas d'exigences techniques de raccordement aux réseaux publics.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.

Sur la zone AUG₁, les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et emprises publiques sont autorisés sur les voies d'une largeur supérieure à 5 mètres, sous réserve du respect du règlement de voirie, pour des surfaces de balcon non closes ne constituant pas des surfaces de plancher, situées au moins à 3,50 mètres au-dessus du niveau du sol du domaine public au droit de la construction. La profondeur de ces saillies, comptée perpendiculairement à la façade, ne peut excéder 80 centimètres.

A – Dispositions communes à toutes les zones AUg

Pour l'ensemble des règles édictées ci-après, les voiries et espaces publics à considérer pour le calcul des distances sont uniquement ceux où se situe l'accès véhicule de la parcelle considérée. En outre les prescriptions ne s'appliquent qu'aux constructions de premier rang.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans cet article pourront être exceptionnellement autorisées pour des motifs techniques, notamment :

- Si les accès présentent une pente excessive incompatible avec les exigences d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, de sécurité de la circulation, de maîtrise des ruissellements sur le domaine public, ou posent des problèmes d'usage en période hivernale ;
- Dans le cas où le respect du retrait conduit à des mouvements de terre importants ;
- Dans le cas d'exigences techniques de raccordement aux réseaux publics.

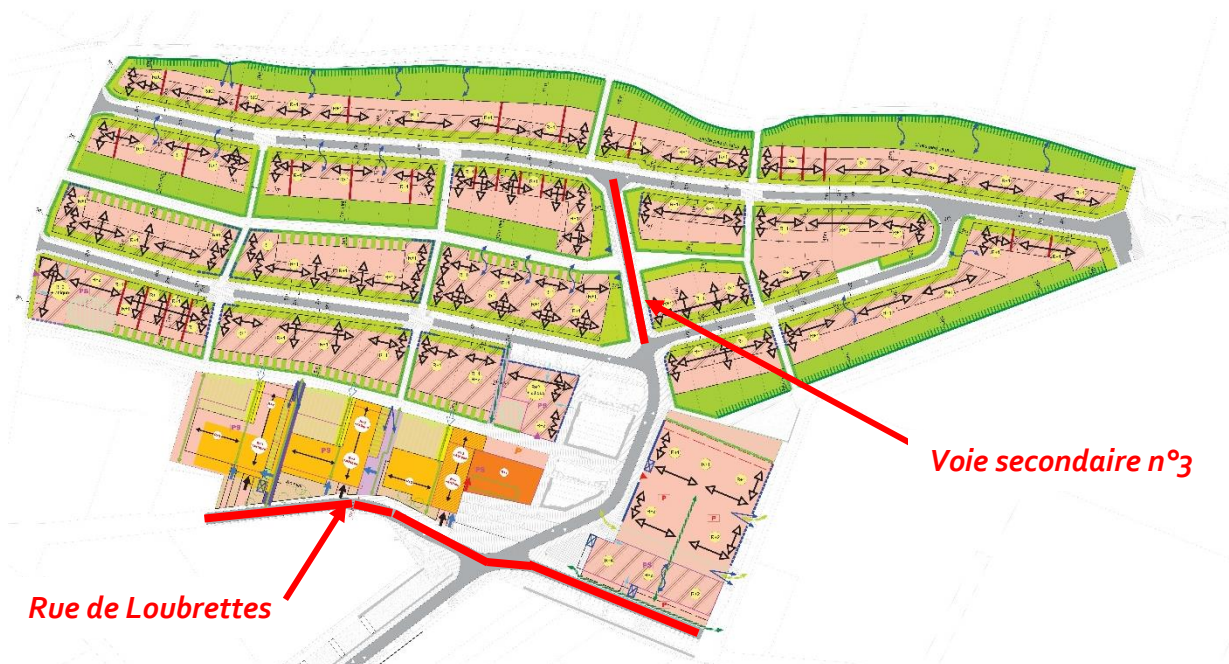
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.

B – Dispositions propres à la zone AUG₁

Sous réserve des dispositions particulières figurant sur les documents graphiques, notamment dans l'OAP, les bâtiments pourront être implantés :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- Soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées
- Ou avec un retrait de 0 à 6 m maximum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Ce retrait est porté à 10 mètres maximum pour les bâtiments implantés le long de la rue de Loubrettes ou le long de la voirie secondaire n°3 (voir plan ci-dessous), ainsi que pour tout bâtiment de logements collectifs.

Plan de la zone AUG₁ Les Loubrettes



Des retraits supérieurs à 6m pourront être autorisés dans un plan horizontal ou vertical si le retrait maximum de 6m est respecté sur au moins 1/3 de la largeur du terrain. Cette condition doit être assurée sur au moins un niveau.

Sous réserve de justifications techniques, environnementales, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Parcelles présentant une situation ou une configuration atypique ou complexe : parcelles situées à l'angle de deux espaces publics (voies, cheminements, place ou espace vert), terrains à fort dénivelé, alignement de la voie non perpendiculaire aux limites séparatives ...
- Dans le cas d'opération groupée comportant plusieurs logements sous réserve de s'inscrire dans une composition urbaine cohérente à l'échelle de l'îlot ;
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- Pour assurer une optimisation des apports solaires du sud ;
- Pour des motifs topographiques ou géotechniques notamment lorsque le respect du retrait conduit à des mouvements de terre importants.

Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et emprises publiques sont autorisés sur les voies d'une largeur supérieure à 5 mètres, sous réserve du respect du règlement de voirie, pour des surfaces de balcon non closes ne constituant pas des surfaces de plancher, situées au moins à 3,50 mètres au-dessus du niveau du sol du domaine public au droit de la construction. La profondeur de ces saillies, comptée perpendiculairement à la façade, ne peut excéder 80 centimètres.

Le bassin des piscines respectera une marge de recul par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation de 5 mètres minimum. Cette distance sera calculée par rapport au bord vertical du bassin. Cette règle s'applique aux piscines non couvertes et couvertes sauf lorsqu'elles sont intégrées à la construction principale.

C – Dispositions propres aux zones AUg2 et AUg3

Sous réserve des dispositions particulières figurant sur les documents graphiques, notamment dans les OAP, les bâtiments pourront être implantés :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- Soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées
- Ou avec un retrait de 0 à 5 m maximum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 5cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.

ARTICLE AUg7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas où les constructions ne jouxtent la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au minimum de 1 mètre.

ARTICLE AUg8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE AUg9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUg10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 8.00 m, hormis pour la zone AUg1 « Les Loubrettes », où la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut excéder 15 m, et où le bâti devra en outre respecter le principe d'une densité et d'une hauteur dégressives d'Est (R+4) en Ouest (R+1).

Pour les parties de constructions neuves, les annexes et les extensions de construction existantes, implantées en limite séparative, la hauteur n'excèdera pas 2.80 m en tout point de la construction sur cette limite, hormis pour la zone AUg1 « Les Loubrettes », où cette règle ne s'applique pas.

Cette hauteur ne peut excéder :

- 15 mètres en zone AUg1, où le bâti devra en outre respecter le principe d'une densité et d'une hauteur dégressives d'Est (R+4) en Ouest (R+1).
- 8 mètres en zones AUg2 et AUg3. Dans ces deux zones, la hauteur des parties de constructions neuves, annexes et extensions de construction existantes, implantées en limite séparative n'excèdera pas 2.80 m.

ARTICLE AUg11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**1 - Règles générales :**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau enterrée, géothermie...) sont autorisés.
- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale.

2 – Règles particulières :

- Les couvertures, **lorsqu'elles seront en tuiles, seront à dominante pour les toitures autres que les toitures-terrasses, seront en tuiles de teinte** rouge homogène sur toiture à faible pente : 50 % maximum.
- Les serres ou vérandas pourront recevoir un autre matériau.
- Les toitures terrasses, y compris celles végétalisées ou retenant les eaux pluviales, sont autorisées.
- Le traitement des façades en rondins de bois est interdit.

ARTICLE AUg12 - STATIONNEMENT**Stationnement des véhicules motorisés :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement **minimum** par logement.
- Pour les autres constructions : 1 place pour 50m² de surface de plancher.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il ne sera pas exigé de places de stationnement.

Stationnement des cycles :

Pour toute nouvelle opération d'habitat collectif ou intermédiaire, un ou plusieurs espaces doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes.

ARTICLE AUg13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUg14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non renseigné.

SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES**ARTICLE AUg15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE AUg16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.