

Sous partie 9 : Les zones d'urbanisation future, fermées à l'urbanisation

Titre unique : Les zones à vocation mixte (AUMf), à vocation d'activité (AUAf), d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics (AUICf) et celles dont la vocation n'est pas encore connue (AUf)

Précision préalable : les zones AUAf et AUICf peuvent comporter des indices qui précisent la vocation future envisagée en reprenant la nomenclature existante pour les zones U et AU : AUA1f, AUA2f, AUIC1f, ... AUIC5f.

Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Toute construction est interdite à l'exception :

- des locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, (y compris les garde-corps destinés exclusivement à assurer la sécurité du personnel pour des interventions techniques) ou des opérations d'aménagement,
- des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes
- des extensions d'une surface inférieure à 20m² de surface de plancher créée pour l'habitat et à 100 m² de surface de plancher créée pour les autres destinations.

Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les corridors de biodiversité identifiés dans la trame verte et bleue de l'État Initial de l'Environnement doivent rester inconstructibles sur une largeur minimale de 50 mètres afin de garantir leur continuité et leur fonctionnalité écologique.
- **Prise en compte des préconisations de l'évaluation environnementale du PLUi-H, partie analyse des incidences sur l'environnement :**
- Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation à compter de la date d'approbation du PLUi-H devront être conçues de façon à prendre en compte les mesures et préconisations émises par l'approche territorialisée des zones sensibles environnementalement. Il convient donc de se reporter au rapport de présentation, partie 2 du livret 1G « Évaluation environnementale » qui détaille cette approche à travers les thèmes suivants :
 - ▶ Paysage et patrimoine bâti
 - ▶ Trame Verte et Bleue et consommation d'espace
 - ▶ Ressources en eau et gestion des effluents
 - ▶ Risques et nuisances

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 1 : Implantation des constructions

1- Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

2- Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives à l'exception des annexes soumises au point 3.

Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives **au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.**

3- Les constructions annexes telles que définies dans le présent règlement :

peuvent être implantée sur **une ou plusieurs** limites séparatives sans que la **longueur cumulée totale des constructions sur limite séparative ne puisse être supérieure à 10 m maximum**, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...)

4- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

- Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.
La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ($L \geq 4$ mètres).
- La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

5- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 2** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent

