



REGLEMENT PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE 1AU

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvée le

III. ZONES A URBANISER

2 zones 1AUa et 1 zone 1AUb

Les zones 1AU correspondent aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'urbanisation de ces zones ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble afin de permettre un développement cohérent et rationnel de l'agglomération et pourra s'effectuer en plusieurs tranches successives.

L'aménagement de ces zones doit être mené en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les zones 1AUa correspondent à des secteurs destinés à l'habitat.

La zone 1AUb correspond à un secteur destiné à la production d'un hôtel sénior ainsi que du logement collectif intermédiaire.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes et le dépôt de plus de 10 véhicules.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

Le stationnement extérieur de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée.

Le stationnement de caravanes, des résidences mobiles à usage d'habitation permanente et résidences mobiles de loisirs isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

L'édification de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Les dépôts sauvages de ferraille, gravats et déchets et biens de consommation inutilisables.

Les installations classées soumises à autorisation.

L'implantation d'éoliennes, cette interdiction ne vise pas le « petit éolien à usage individuel » qui peut s'envisager selon la réglementation en vigueur.

Les chenils et abris pour animaux qui créent des nuisances pour le voisinage.

Les surfaces soumises au PPRI (plan de prévention des risques d'inondation (servitude PM1)):

Sont interdits toutes constructions, ouvrages, aménagements et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception sous certaines conditions, en zone 1A des constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées et indispensables à l'activité agricole existante.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En tous secteurs :

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

En 1AUa :

~~Cette~~ Les zones seront urbanisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble qui pourra s'effectuer en plusieurs tranches avec un minimum de 10.000 m².

En tous secteurs :

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective)
- Les constructions de commerces, services et artisanat compatibles avec l'habitat
- les équipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Elles comporteront une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2 Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

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

Aucune opération ne peut être desservie principalement par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marche-pied.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Electricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses

eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

4.3.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par raccordement au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

Les habitations devront prévoir un système de récupération des eaux de pluie via un système de collecte individuel (citerne enterrée, citerne aérienne avec traitement d'insertion paysagère).

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le terrain devra être suffisamment dimensionné pour permettre d'installation d'un dispositif d'assainissement individuel à défaut d'un système d'assainissement collectif.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR-RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 2 mètres au-moins de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique
- dans le cas de constructions construites selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les dépendances sont soumises aux mêmes réglementations.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR-RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limites séparatives
- soit en recul d'au-moins 3 mètres de la limite séparative

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante
- lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 mètre minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques et pour permettre l'entretien du bâtiment
- lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique
- pour des raisons d'architecture et d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR-RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour le bâtiment principal.

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 60 m² pour les bâtiments liés aux logements individuels et 30 m² d'emprise au sol maximum pour les bâtiments liés aux logements collectifs.

Le terrain d'assiette intéressé par le projet ne pourra être artificialisé pour un taux supérieur à 40 % (bâtiment + annexes + aménagements aux sols) afin de faciliter l'infiltration directe dans le sol des eaux de pluies. Les aménagements de sols privilégieront des matériaux perméables qui ne seront pas comptabilisés comme surface artificialisée.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage ou à l'acrotère ou au point le plus haut, est fixée comme suit :

	Egout de toiture	Faîtage au point le plus haut	Acrotère
Logements individuels	7 mètres	10 mètres	7 mètres
Logements collectifs	R+2+combles	R+2+combles	R+2+combles
Autres constructions		10 mètres	
Dépendances	Pas de règle	5 mètres	Pas de règle

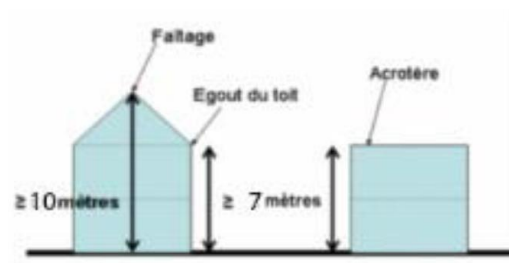
Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction, sauf à respecter les niveaux imposés par le PPRi.

Exemple pour les constructions individuelles :



ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1 Toitures

Les couvertures en tôles sont interdites.

11.2 Aspect des constructions

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Les matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits et recouverts, à l'exception de certains éléments de modénature.

11.3 Clôtures

Les types de clôtures suivants sont interdits :

Sur voie et emprise publique ou privée :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non d'une hauteur supérieure à 50 cm, à l'exception des plaques de béton moulées imitation bois sur les 2 faces
- Les parpaings apparents.
- Les claustras.
- Les palplanches
- Les fils non doublés d'une haie
- Les filets et brandes plastiques

La hauteur maximale est fixée à 1.50 m

Sur les limites séparatives :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non d'une hauteur supérieure à 50 cm, à l'exception des plaques de béton moulées imitation bois sur les 2 faces
- Les parpaings apparents
- Les palplanches
- Les fils non doublés d'une haie
- Les filets et brandes plastiques

La hauteur maximale est fixée à 1.80 m

11.4 Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations relevées par les OAP seront protégées.

Les espaces communs doivent être traités en espaces d'agrément plantés.

ARTICLE 1AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur en matière de consommations d'énergies.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisés en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de ce réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.