

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

CARACTERE DU SECTEUR 1AUh

Le secteur 1AUh, non ou insuffisamment équipé, est destiné à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activités urbaines. Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. L'aménagement de ces secteurs doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) figurant au dossier PLU.

Les voiries et réseaux publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Rappel de l'opposition à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites sauf ceux mentionnés à l'article 2.

1.1 - Les constructions à usage agricole ou industriel

1.2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement.

1.3 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, quelque soit la durée.

1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs

1.5 - Les parcs d'attractions ouverts au public.

1.6 - Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage.

1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées si la topographie l'exige.

1.8 - Les carrières

1.9 - Les annexes et abris réalisés avec des matériaux de récupération.

ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition :

- de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone.
- de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte.

2.1 Les opérations d'aménagement doivent concerner la totalité d'un secteur non bâti, et en outre s'intégrer dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur.

2.2 Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements culturels et sportifs, de commerce, de bureaux et de services ainsi que leurs annexes.

2.3 - **Dans les zones humides identifiées au plan sous forme de tramage** : les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient liés :

- à la sécurité des personnes (exemple : borne incendie),
- aux actions de réhabilitation, de restauration ou d'entretien de la zone humide,

- à l'aménagement de travaux d'équipements ou d'aménagement présentant un utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement sont compensées.

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés (circulation des engins de collecte des déchets, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation automobile, cycliste et piétonne sera la moindre.

3.1.3. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

* Largeur minimale de chaussée : 4 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

4.2 - Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et ce en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

4.2.2 Eaux résiduaires

L'évacuation des eaux usées non domestiques non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées non domestiques devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau pluvial collectif.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collectif dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L. 214-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité et autres réseaux

* Les réseaux doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Toute extension devra être établie en souterrain. Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement en souterrain.

* La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

* L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

4.4. - Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5. – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AUh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle n'est imposée.

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

6.1. - Concernant les routes départementales :

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 m s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Concernant les extensions de bâtis existants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou dans le même alignement que la construction existante.

6.2. - Concernant les autres voies : les constructions seront édifiées soit à l'alignement soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies de circulation, places et chemins piétonniers.

Au niveau de la ZAC de la Cours de Bois, les constructions seront édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait. En cas de recul, le garage fermé devra être implanté à 5 mètres minimum de l'alignement. Les carports peuvent s'implanter à l'alignement

6.3. - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, l'implantation du bâti sera autorisée dans le prolongement du bâti existant.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (espaces verts communaux, chemins piétons, ...) : dans ce cas, il pourra être implanté à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement.
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

6.4. – Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

7.1 - Les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit en retrait de 3 m minimum.

7.2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :

- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans la marge de recul de 3 m.
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

7.3. – Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

Au niveau de la ZAC de la Cours de Bois, la hauteur maximale des constructions de 7 mètres à l'égout de toiture ou R+1+attique.

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,20 mètres à l'égout de toiture.

Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 3.20 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur maximal est de 3.20 mètres à l'égout du toit et 4.70 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- * la simplicité et les proportions de leurs volumes
- * la qualité des matériaux
- * l'harmonie des couleurs
- * leur tenue générale : les annexes de plus de 12 m² doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les constructions seront d'architecture traditionnelle locale ou contemporaine. Les constructions d'architectures traditionnelles des autres régions (chalets, chaumières, ...) sont interdites.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région ne peuvent être acceptés.

11.2. - Façades et pignons

- 1 / L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
- 2 / Le revêtement intégral des pignons avec de l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de couleur similaires est interdit.
- 3°/ Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

11.3 - Toitures

En fonction de l'environnement existant et dans le respect de l'unité architecturale existante, les toitures des constructions traditionnelles seront constituées en ardoises ou d'aspect similaire.

Les toitures des constructions contemporaines, les extensions des constructions existantes ou les constructions à énergie renouvelable pourront déroger à la règle précédente.

Dans tous les cas, l'utilisation de la tuile ou de matériaux d'aspect similaire n'est autorisée que pour les bâtiments déjà couverts en tuile.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) devront être intégrés dans la pente du toit des constructions neuves, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

11.4 - Clôtures

11.4.1. Les clôtures sur l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul ne doivent pas être supérieures à 1,50 m.

11.4.2. Les clôtures sur les limites séparatives en dehors de celle définie au 11.4.1 et le long des continuités piétonnes, ne doivent pas être supérieures à 2,00 mètres.

11.4.3. L'emploi de plaques en béton moulé est limité à 0,50 m de hauteur maximum. Cependant, l'emploi de béton moulé aspect bois teinté dans la masse est autorisé pour les clôtures réalisées en limite séparative avec une hauteur maximale de 2 mètres.

11.4.4. Conformément à l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie au niveau des carrefours et en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4.5 En limite de voirie, la pose d'une bordurette est obligatoire.

11.5 Annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale ou être réalisées en bois ou d'aspect bois. Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération sont interdites.

ARTICLE 1AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre d'aires de stationnement imposé ci-dessous correspond à un minimum pour le stationnement destiné aux habitations mais également à un maximum pour le stationnement destiné aux autres bâtiments que les habitations (Article R. 123-9 C. Urb.).

12.2 - Constructions à usage de logement

Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement ;
- Dans les opérations d'aménagement supérieures à 5 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 3 logements en sus des places de stationnement exigées précédemment.

12.3 - Construction à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.4 - Constructions à usage de commerce

a) Cas des commerces comportant des surfaces de ventes alimentaires :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

Entre 0 et 150 m ² :	1 place par fraction de 50 m ²
Entre 150 et 500 m ² :	5 places pour 100m ²
Entre 500 et 1000 m ² :	8 places pour 100m ²
Au-dessus de 1000 m ² :	10 places pour 100 m ²

b) Cas des autres commerces :

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.5 - Etablissement divers

Hôtels :	1 place par chambre
Restaurants, cafés :	1 place par 10 m ² de salle
Hôtels-restaurants :	la norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers :	1 place pour 2 lits
Salles de réunion, de sport, de spectacle :	1 place pour 3 personnes
Etablissements d'enseignement :	1 place pour 40 m ² de surface de plancher

12.6 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme du Code de l'Urbanisme.

Dans les cas d'extensions, les surfaces existantes et créées doivent être globalisées afin de déterminer le nombre de places de stationnement nécessaires.

12.7 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Dans les opérations de plus de 5 logements, 5 % au moins de la surface totale de l'opération doit être plantée y compris le long des voies.

L'artificialisation des espaces libres devra être limitée au maximum autour des cours d'eau.

Les plantations existantes devront être conservées dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE 1AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 1AUh 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 1AUh 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.