

PLAN LOCAL D' URBANISME




Modification n°9

Règlement écrit - extrait zone 1AUA



LA
BOITE
DE
L'ESPACE

URBANISTES ASSOCIÉS

 Afin de faciliter la lecture, les évolutions apportées par la procédure de modification n°9 sont surlignées en jaune.

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AUA

Caractère de la zone

La zone 1AUa est destinée à un habitat résidentiel majoritaire, accompagné de services.

Les équipements publics existent en périphérie des zones et disposent de capacités suffisantes pour permettre l'aménagement de ces zones.

Les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur 1AUa sont définies dans le présent règlement (parties écrites et graphiques), ainsi que dans les documents "Orientations d'aménagement".

Elle comprend un **sous-secteur 1AUab** correspondant au secteur du Vieux Bourg compris dans le périmètre monument historique **et le secteur dit du Châtelet**.

Elle compte également un **sous-secteur 1AUac** à la Prée Robert faisant l'objet d'une OA.

ARTICLE 1AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole, commercial, artisanal ou industriel,
- les dépôts,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- le stationnement de caravanes, pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,

ARTICLE 1AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les opérations d'une Surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m², affectées aux logements, à condition qu'elles comprennent 20 % **minimum** de logements locatifs sociaux.
- les constructions et installations à usage d'habitat et de services compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de l'espace considéré.
- Les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU (voirie, espaces verts,...).
- les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

ARTICLE 1AUa 3 – ACCES ET VOIRIE

Les nouveaux accès devront respecter les Orientations d'Aménagement.

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant 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 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.

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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En sous-secteur 1AUac, tout accès direct sur l'ancienne voie ferrée est interdit.

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 : 5 mètres à double sens, 3.5 mètres en sens unique
- largeur minimale d'emprise : 7 mètres à double sens, 6 mètres en sens unique

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

ARTICLE 1AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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 et L. 511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Electricité - Téléphone - Télédiffusion

Dans les opérations d'aménagement :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- 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,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Ordures ménagères

- Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

6.2 En zone 1AUa et 1AUac, pour les autres voies et la RD 121 en agglomération, les bâtiments seront implantés :

- soit à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum pour les opérations d'habitat groupé faisant l'objet d'un permis collectif,
- soit à 3 m minimum pour l'habitation et les annexes.
- soit à 5 m minimum de l'alignement des voies pour les garages accolés aux habitations,

En secteur 1AUab, pour les autres voies, les bâtiments seront implantés les bâtiments seront implantés obligatoirement à 0 ou 2m minimum par rapport à l'alignement sur rue. En cas de garage, il est demandé 5m de recul minimum devant le garage.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet :

- concerne une construction ou installation nécessaire à la gestion, à l'exploitation de la voirie et des réseaux. Ainsi, l'implantation sera possible à l'alignement des voies ouvertes au public ou en retrait à 2 m minimum des voies et emprises publiques.
- concerne une construction pour laquelle plusieurs alignements sont possibles. Dans ce cas, seul l'alignement de la voie par laquelle se fait l'accès sera respecté. Pour l'autre voie, on appliquera un recul de 3 m minimum.
- est en limite d'une continuité piétonne. Dans ce cas. La construction peut être implantée à l'alignement ou en recul minimum de 3 m.

6.3. - En 1AUab, 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.

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

7.1. - A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes de moins de 20 m² pourront être implantées en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

7. En 1AUab : les constructions devront être à 0 ou 3m minimum par rapport aux limites séparatives. - les annexes devront être à 0 ou 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

7.3. En 1AUab : 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.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUa 9 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

En secteur 1AUab, l'emprise au sol est limitée à 60%.

Il n'est pas fixé de règle particulière **dans les autres secteurs.**

ARTICLE 1AUa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de services ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, ou de hauteur égale à la construction existante dans le cas d'une extension. Les combles peuvent être aménagés.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, abris de jardin ..., la hauteur maximale est de 4,50 mètres au faitage.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE 1AUa 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 autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Toitures

11.2.1 Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation et de services

doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des annexes de largeur égale ou supérieure à 4 mètres auront deux pentes.

Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées pour les volumes secondaires et les toits végétalisés.

En secteur 1AUab : les toitures des constructions sont libres. Cependant l'utilisation de la tuile reste interdite (ou imitation).

11.2.2 Les toitures des constructions contemporaines, « d'architectes » ou innovantes, ou les constructions à énergie renouvelable et leurs annexes pourront déroger à la règle précédente.

11.3. Clôtures

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation, les clôtures doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

Les murs en agglomérés de ciment devront être systématiquement enduits et peints une fois leur édification achevée.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum pour les clôtures en limite d'espace public.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE 1AUa 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Les normes de stationnement sont applicables selon la destination des constructions. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'il n'y a pas d'augmentation de surface de plancher ni création d'un nouveau logement, il n'est pas fait application des normes de stationnement.

Habitat :

- appartement en immeuble collectif : 2 places par logement

En secteur 1AUab : 2 places par logement individuel en parcelle privative et 1 place pour 3 logements en espace commun. 30% des stationnements en espace commun seront réalisés en matériaux perméables.

- Opérations d'aménagement : 2 places par logement individuel et 1 place banalisée pour 5 logements en parking commun

- foyer de personnes âgées : 1 place par logement individuel et 1 place banalisée pour 1 logement

Bureaux ou service : 1 place par 40 m² de surface de plancher

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 m. de l'opération, 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 également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies identifiées sur l'Orientation d'Aménagement devront être préservées.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être paysagées :

-soit à raison d'un arbre pour 4 places,

- soit être traitées en espace perméable.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements : 5% minimum dans la surface totale de l'opération hors voirie doit être traité en espaces verts communs à tous les lots et planté d'arbre de haute tige.

ARTICLE 1AUa 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone 1AUa, il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUa 3 à 1AUa 13.