



Septembre 2011

PLU

Règlement

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES D'URBANISATION FUTURE**

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUh

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les secteurs 1AUh correspondent à des zones où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate. Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone.

Les secteurs 1AUh sont des secteurs à dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les orientations d'aménagements.

Cette zone est concernée par le périmètre du bassin calcaire :
Il est rappelé aux pétitionnaires dont le projet est localisé sur le bassin calcaire qu'ils doivent prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et pour garantir la faisabilité des projets de construction.

RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque karstique, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AUh 2,
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article 1AUh 2 et sauf les aires de stationnement,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AUh 2,
- Les éoliennes.

ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement de chaque secteur pourra se faire en plusieurs tranches, mais sera obligatoirement sous forme d'opération groupée.
- Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant au présent PLU.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les annexes à condition de ne pas présenter une emprise au sol de plus de 50m².
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
- Les installations classées et leurs extensions à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont compatibles pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou s'ils sont nécessaires par rapport au risque d'inondation ou si la topographie l'exige.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable comme prévu par le Code de l'Urbanisme.
- Dans les programmes de logements présentant une surface supérieure ou égale à 500 m² de SHON, un pourcentage de 20% minimum devra obligatoirement être affecté à la création de logements à caractère social.

ARTICLE 1AUh 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile les voies structurantes définies dans les Orientations d' Aménagement doivent comporter une emprise d'au moins 8 m de largeur.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

II. 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.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.
- La création de nouvel accès sur la RD39 et la RD121 est interdite hors agglomération.
- Les nouveaux accès aux routes départementales, hors RD39 ou RD121, doivent être limités et regroupés.

ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. 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, à la charge du maître d'ouvrage.

II. Électricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Pour l'assainissement collectif, un règlement de service est en vigueur sur le territoire. Tout projet doit s'y conformer.
- 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 public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un prétraitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées (dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le 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 maître d'ouvrage qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire ou permis d'aménager.

ARTICLE 1AUh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Deux possibilités :

- soit implantation de la construction à l'alignement,
- soit implantation de la construction en retrait. Dans ce cas, l'alignement sera constitué par un mur de clôture, sauf en cas de création d'accès.

En cas de reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment ne peut être conservée que si l'implantation n'est pas en saillie par rapport à l'alignement.

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions seront édifiées sur au moins l'une des limites séparatives latérales, sauf :

- Dans le cas d'opérations comprenant plusieurs logements, si un parti architectural et urbanistique assure une très bonne intégration au site.
- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les équipements publics.
- Pour les annexes
- Pour les extensions

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

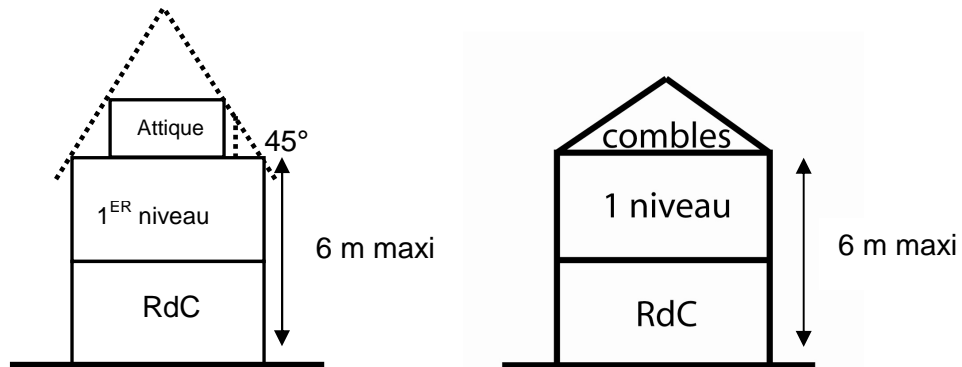
I. Définition

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

II. Hauteur des constructions

Un rdc + un niveau+comble ou attique. Un niveau supplémentaire sera autorisé en cas de réalisation de logements sociaux.

Pour les constructions avec un attique, celui-ci s'inscrit dans un pan de 45° par rapport au pan de mur principal
La hauteur maximale des constructions (hors annexes) est limitée à 6 m à l'égout de toit ou l'acrotère.



III. Hauteur des annexes

La hauteur maximum des annexes est limitée à 3.50 m à l'égout de toit ou l'acrotère.

IV. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative telles que des ouvrages techniques de superstructure, ni aux équipements d'intérêt public et/ou collectif (exemple : antenne pompier), ni en cas de reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié.

ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés.
 - a) **Constructions et rénovations**
 - L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.
 - Toute construction devra s'intégrer à son environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
 - Le présent règlement ne doit pas empêcher la réalisation de projets de construction qui se distingueront obligatoirement par leur qualité

architecturale, leur aspect innovant sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

b) Toitures

- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, de même que les ardoises photovoltaïques.
- L'utilisation de tuiles est réservée aux extensions des bâtiments déjà couverts de tuiles

c) Clôtures

En limite de voie :

La hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain naturel à l'endroit où elle doit être réalisée.

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 1,5 mètre, sauf pour les équipements d'intérêts publics

- L'aspect des clôtures doit respecter le caractère d'ensemble du quartier.
- Les clôtures projetées seront constituées:
 - o Soit en maçonnerie traditionnelle ou en pâlis
 - o Soit en maçonnerie basse (mur bahut) surmontée d'une grille, d'un grillage ou de lisses ou de panneaux de bois
 - o Soit en grillage doublé d'une haie. Elle sera composée d'espèces variées et régionales.

En limite séparative

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 1.8 mètre.

Exceptions

Les piliers des portails ou d'entrées pourront être de hauteurs supérieures, mais de manière mesurée.

Un dépassement de hauteur pourra être autorisé pour assurer une continuité d'un mur existant (en pierre ou en palis), dans ce cas la clôture devra être de la même nature.

Pour la composition des clôtures sont interdits :

- Les clôtures en plaque de béton moulé de type palplanche. Elles pourront être autorisées uniquement en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.5 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.
- Les matériaux de type bâche « brise-vent »
- La tôle ondulée
- Les murs parpaings non enduits

ARTICLE 1AUh 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRE DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Studio • 2 pièces • 3 pièces • 4 pièces • 5 pièces et plus 	1 place par logement 1,5 places par logement 2 places par logement 2 places par logement 2,5 places par logement
<ul style="list-style-type: none"> • Foyer de personnes âgées 	1 place pour 5 logements Sauf pour les logements sociaux 1 place mini par logement
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> • Commerces de : moins de 150m² de Surface de vente de 150 à 500m² de Surface de vente de 500 à 1000m² de Surface de vente de 1000 à 2000m² de Surface de vente + de 2000m² de Surface de vente 	pas de minimum imposé 1 place par 30m ² de surface de vente 1 place par 15m ² de surface de vente 10 places par 100m ² de surface de vente 8 places par 100m ² de surface de vente
<ul style="list-style-type: none"> • Bureau – services 	1 place par 30m ² de SHON

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. A défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

**ARTICLE 1AUh 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET
PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.