

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

Caractère de la zone

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement durable 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 internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement et le règlement.

Leur vocation est d'accueillir une urbanisation dans le cadre d'opérations soumises à une organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle concerne le secteur suivant :

- Zone AU1 La Rochette , qui fait l'objet
 - o d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - o d'une servitude au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme pour la création de 25% de logement locatif social sur l'ensemble de la zone
 - o L'ouverture à l'urbanisation des secteurs se fait par la réalisation d'une opération d'ensemble sur la totalité du secteur.

Cette zone AU1 La Rochette ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

Secteurs de bruit : les secteurs affectés par le bruit devront respecter les isollements acoustiques conformément à l'arrêté n°2011-322-0005 du 18/11/2011 joint en annexe du PLU ou conformément à toute législation ou règlement postérieur.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt
- Les constructions et installations à usage artisanal et commercial, sauf celles citées à l'article AU2.
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes et terrains de camping

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration ou autorisation
- Les champs solaires et les éoliennes sauf celles citées à l'article AU 2.

La zone AU1 La Rochette ne pourra être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Chaque zone est urbanisée dans le cadre d'opération d'ensemble, compatible avec un aménagement cohérent de la zone, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation telle que définie dans le présent document d'urbanisme.
- Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales et commerciales qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère de la zone.
- Les éoliennes, si elles sont horizontales.
- Les piscines (annexe à la construction) sont autorisées.

La zone AU1 La Rochette ne pourra être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée : trottoirs ou cheminements indépendants.

Le principe des circulations douces tel que prévu dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation devra être respecté.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUXEau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux recommandations inscrites au schéma d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure et suivre les recommandations du zonage pluvial. Les eaux

pluviales, doivent être traitées à la parcelle et seules les surverses seront renvoyées dans le réseau des eaux pluviales.

Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives.

Ordures ménagères

Toute opération d'ensemble devra être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères, suffisamment grands pour permettre une collecte séparée des déchets ou conformément à toute préconisation postérieure de l'organisme gestionnaire.

Dans le cas où ces locaux spécialisés seraient situés à l'extérieur du bâtiment principal, l'annexe fonctionnelle devra être positionnée en accord avec l'autorité compétente et masquée par des aménagements la dissimulant depuis les voies publiques.

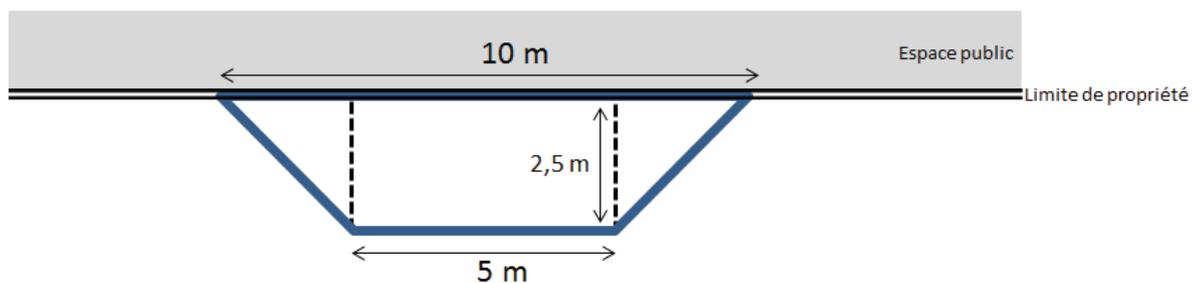
ARTICLE AU 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public ; en cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal sera autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10x5x2,50 mètres.



Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour des questions de sécurité liées à la circulation
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général
- pour l'extension des constructions déjà existantes qui ne respectent pas le recul, à condition de ne pas aggraver la situation actuelle.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent :

- soit jouxter une ou plusieurs limites séparatives.
- Soit être implantées telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général
- Concernant les piscines : la distance de recul entre la limite de propriété et le bord du bassin ne pourra être inférieure à 2 mètres.

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

Sans objet

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture (fond du chéneau, ou sommet d'acrotère de terrasse) et le terrain naturel (avant travaux), à son aplomb.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m à l'égout de toiture hors éléments de toiture, soit un équivalent R+2. Ne sont pas pris en compte les éléments de toitures de type conduit de cheminée, extracteurs,...

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**1. Dispositions générales**

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier 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 ».

La construction devra être intégrée dans la pente. Le soutènement devra être achevé, soigné et intégré

Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

2. Toitures des constructions

Le sens du faîtage doit être dans le sens principal du bâti. La couleur des matériaux de couverture devra être dans les tons « terre cuite vieillie » et teintés dans leur masse. Les tuiles plates sont exigées.

La pente de toit sera minimum à 60%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux toits terrasses qui restent autorisés

3. Façades

Les teintes utilisées en façade et pour les menuiseries seront choisies selon le nuancier disponible en mairie.

4. Annexes

Toute annexe à une construction de plus de 20 m² devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal.

Les toitures à un pan sont interdites pour les annexes isolées. Elles sont autorisées si elles s'appuient sur une construction préexistante ou si elles sont en limite de terrain.

5. Clôtures

L'édification des clôtures sur rue est soumise à déclaration (conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

L'homogénéité avec l'usage traditionnel de chaque espace doit être recherchée, ainsi que la concordance avec les matériaux et les procédés employés pour la construction principale.

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives est limitée à 2 m.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- Logement : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamé donc, à partir de 61 m², une deuxième place sera exigée.
- Hôtellerie : 1 place par chambre
- Commerces et bureaux : 1 place par 25 m² de surface de vente ou de bureaux.
- Artisanat : 1 place pour 50 m² de surface de plancher (hors entrepôts).
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Stationnement deux roues :

Pour toutes les opérations d'ensemble, il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, , sur l'unité foncière.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir est subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Il pourra être exigé la réalisation par le constructeur de toutes opérations d'ensemble, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire d'un seul tenant destinée à favoriser les rencontres, les jeux, les loisirs,... au sein de l'opération et correspondant à leur importance.

Lors de l'aménagement de la parcelle on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol par de trop vastes surfaces minérales (enrobé, béton, pavés, dalles,...). Le recours à des matériaux poreux, absorbants et drainants qui laissent respirer le sol, tout en limitant le ruissellement et l'érosion (gravette, pavés engazonnés...) sera privilégié.

Dans le cas d'installation d'une clôture végétale, le choix des essences sera adapté à l'effet recherché et à la palette de végétation locale. Le recours systématique aux végétaux persistants (thuyas, cyprès, laurier...) sera limité. La diversité et le mélange des essences pour les haies seront privilégiés.

Le pétitionnaire pourra se reporter à la brochure de la communauté de communes du Pays des Couleurs sur la plantation des haies.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insère.

Les pétitionnaires doivent prévoir la possibilité de raccorder les opérations au futur réseau haut/très haut débit.