

REVISION SIMPLIFIEE PLU

Procédure	Prescription	Approbation
Elaboration du POS	13/03/1972	20/02/1980
1 ^{ère} révision	20/02/1980	04/09/1985
1 ^{ère} modification	04/11/1987	04/02/1988
2 ^{ème} révision	10/03/1986	25/06/1990
3 ^{ème} révision	23/03/1992	08/12/1993
4 ^{ème} révision	21/12/1993	20/11/1995
1 ^{ère} modification	01/01/1997	07/08/1997
2 ^{ème} modification	01/01/2000	14/08/2004
1 ^{ère} mise en compatibilité	01/01/2004	13/04/2004
1 ^{ère} mise à jour	12/09/2000	15/03/2005
Mise à jour (extension ZAD Saint-Anne)	13/02/2009	25/02/2009
5 ^{ème} révision du POS valant PLU	02/07/2002	23/10/2009
1 ^{ère} modification simplifiée	08/03/2010	13/04/2010
2 ^{ème} modification simplifiée	01/07/2010	07/09/2010
3 ^{ème} modification simplifiée	07/10/2010	12/04/2011
4 ^{ème} modification simplifiée	19/12/2012	25/02/2013
5 ^{ème} modification simplifiée	17/04/2013	13/06/2013
1 ^{ère} révision simplifiée	12/04/2012	

4- REGLEMENT



La révision simplifiée crée un nouveau secteur AU dont le règlement est présenté ci-dessous :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une initiative publique, dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté. L'ouverture à l'urbanisation se fera de manière progressive, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement en Eau Potable annexé au PLU. Ce document impose un volume de construction par année.

Cette zone est située à l'est de la commune. Elle recoupe principalement le périmètre de la ZAC Saint-Anne. Elle a pour vocation principale de réaliser un quartier de logements équilibré en termes de typologie, la zone développe aussi des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions ou installations non compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur et notamment les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les industries
- Les carrières
- Les entrepôts
- Les terrains de camping caravanning, les habitations légères de loisirs et les habitations mobiles de loisirs temporaires ou permanentes
- Les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des opérations autorisées
- Les installations classées qui présentent de graves atteintes à l'environnement ou à la santé publique ou des risques ou des nuisances pour le voisinage et porte atteinte au caractère de la zone.

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

Les opérations comprises dans la zone AU devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement de la zone.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES

ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Ainsi toutes les manœuvres nécessaires à l'occupation respective devront être possibles à l'intérieur de la parcelle.

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.

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

VOIRIE :

Les voies et passages desservant des terrains ouverts à l'urbanisation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, collecte des ordures ménagères etc...

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

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, compatible avec la mise en place du réseau incendie.

ASSAINISSEMENT

Les eaux résiduaires urbaines doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux de vidanges

Les rejets dans le réseau d'eaux usées des eaux de vidange, telles que les eaux de vidanges de piscines, ne sont pas autorisés.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et prendre les dispositions nécessaires pour éviter toute nuisance sur les fonds voisins et les voiries publiques ou privées riveraines.

Les volumes de rétentions des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées seront calculés à l'échelle de la zone et dimensionnés selon la réglementation en vigueur à la date de l'autorisation.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

Les branchements aux lignes électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain sur le domaine public comme sur les emprises privées.

DECHETS

Sauf impossibilité technique avérée, tout emplacement à conteneurs, qu'il soit hors sol ou enterré, doit avoir un accès direct sur la voie publique.

Cet emplacement devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Il devra être conçu et dimensionné pour permettre un stockage et une manutention sûre et hygiénique des conteneurs. Il devra prendre en compte la collecte sélective des déchets.

Les conteneurs devront être calibrés en rapport avec la quantité de déchets attendus que cela concerne l'habitat ou les équipements publics

La note de présentation du projet indiquera si la fonction de la construction est productrice ou pas, d'une quantité importante de déchets et de quel type, et indiquer de quelle manière est dimensionné, organisé et desservi le local spécifique éventuellement nécessaire.

Les emplacements à conteneur de plusieurs constructions pourront être regroupés.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

DEFINITIONS ET CHAMP D'APPLICATION

Par le terme « *voie* », il faut entendre les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (route, chemin, pistes cyclables, chemins piétonniers, places...).

Par le terme « *emprises publiques* », il faut entendre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait selon les modalités ci-dessous

Pour les parties de constructions implantées en retrait, la distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m. ($L = \text{ou} > H/2$ et au minimum $L = \text{ou} > 3\text{m.}$).

Les piscines situées à plus de 0.6 m. au-dessus du niveau du sol naturel seront implantées à 2 m. minimum des voies et emprises publiques.

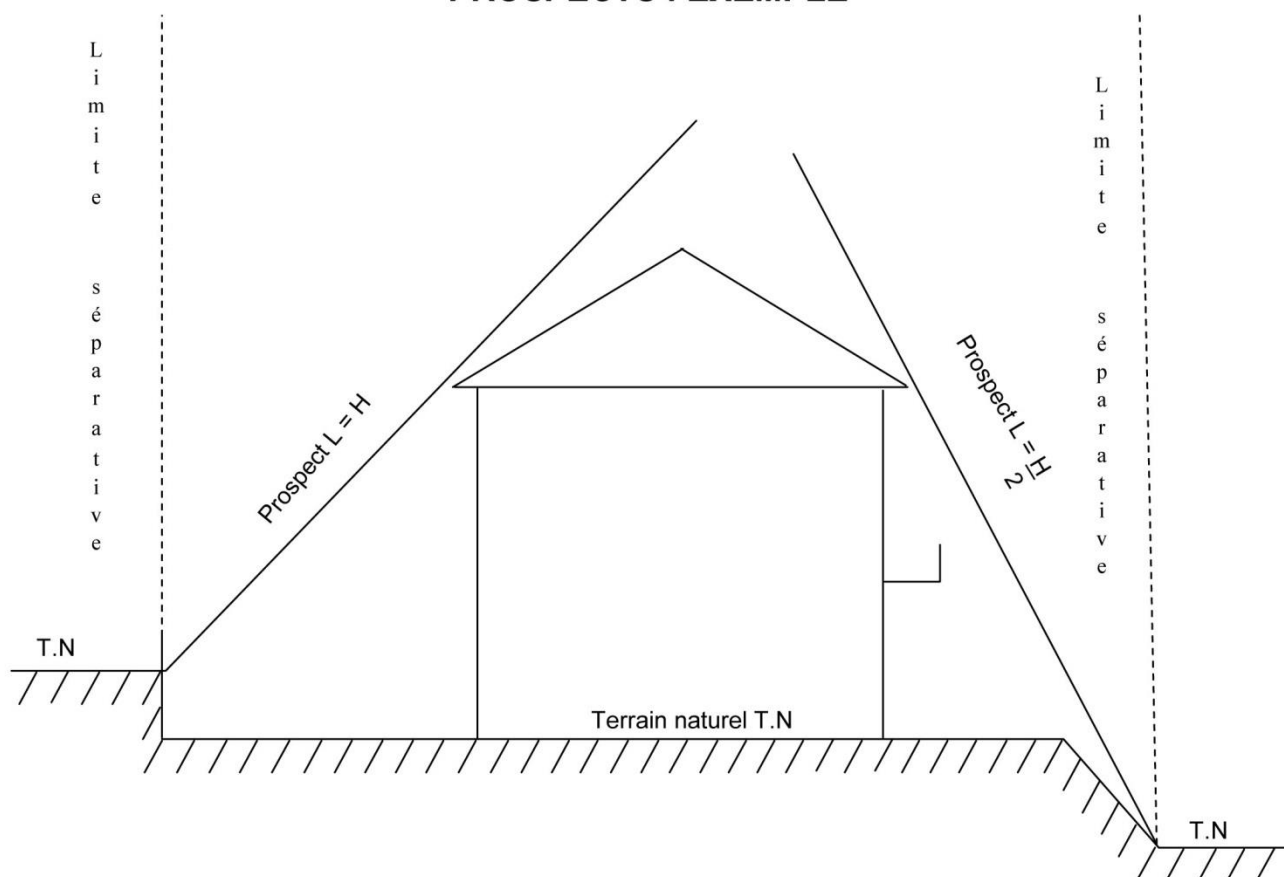
Les piscines situées entre le niveau du sol naturel et 0.6 m. seront implantées à 1 m. minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- Sur les limites séparatives
- Ou
- Pour les parties de constructions non implantées en limites séparatives : la distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m. ($L = \text{ou} > H/2$ et au minimum $L = \text{ou} > 3\text{m.}$).

PROSPECTS : EXEMPLE



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N. correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

Les piscines situées à plus de 0.6 m. au-dessus du niveau du sol naturel seront implantées à 2 m. minimum des limites séparatives.

Les piscines situées entre le niveau du sol naturel et 0.6 m. seront implantées à 1 m. minimum des limites séparatives.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Non réglementé.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR :

La hauteur se définit en mètres et en nombre de niveaux

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire au point correspondant du sol naturel avant tous travaux.

Les niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés, ainsi que les niveaux techniques, ne sont pas comptabilisés au titre des hauteurs maximum.

Pour les constructions à usage d'habitations :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres par rapport au terrain naturel. Elles pourront être traitées au maximum sur trois niveaux en R+2.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain naturel. Elles pourront être traitées au maximum sur deux niveaux en R+1.

Pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

La hauteur maximale est fixée à 13 mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions publiques :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte.

Pour les autres constructions :

- *Les toitures :*

Dans le cas de constructions recouvertes de toitures en pente celle-ci sera comprise entre 25% et 30%.

Les toitures à 2 pentes ou mono-pentes seront privilégiées.

Les toitures sont également admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Les toitures terrasses sont autorisées, y compris les toitures terrasses partielles.

- *Les clôtures :*

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction.

La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres mesurée à partir du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par application des normes ci-après :

En application de l'article R. 111-6 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons ou à la dépose d'usagers (équipements publics et d'intérêt général notamment) doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur ; la largeur minimale sera portée à 3,30 mètres pour un emplacement réservé aux personnes handicapées et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

<p>Pour les constructions à usage d'habitations</p>	<p><u>VL :</u> Pour les logements individuels : 2 places par logement dont une non close ouvrant sur la voie publique.</p> <p>Pour les logements collectifs : 1,5 place minimum par logement</p> <p>Pour les logements en résidence séniors : minimum 1 place par logement et 1 place visiteur pour 5 logements.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensembles les stationnements pourront être groupés en totalité ou partiellement.</p> <p><u>Deux roues :</u> Pour les logements autres qu'individuels : Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues, sur la base de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 5m².</p>
<p>Pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif</p>	<p><u>VL :</u> 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.</p> <p><u>Deux roues :</u> une aire de stationnement de 60m² minimum</p>

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, au minimum 15 % de la superficie de la parcelle devra être laissée perméable. Ce pourcentage sera porté à 25% minimum pour les parcelles à usage d'habitation individuelle de plus de 400m².

Au moins un arbre de haute tige devra être planté tout les 40m² d'espace libre de constructions pour l'ensemble des constructions individuelles.

Pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux collectifs et aux groupes d'habitats :

Un arbre de haute tige devra être planté au moins toutes les 5 places de stationnement.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions à usage d'habitations

La surface de plancher totale autorisée est de 45 000 m².

Pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé