

TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation à court ou moyen terme, sous forme de quartiers nouveaux aménagés de façon cohérente.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations qui respecteront les principes d'organisation des orientations d'aménagement intégrées au présent document de PLU.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des travaux nécessaires à la mise en conformité du réseau collectif d'assainissement et de la lagune, et qu'il pourra être fait application des articles L421-6 et R111-2 du code de l'urbanisme en attendant la réalisation des travaux.

Cette règle ne s'applique pas pour le secteur du centre bourg pour lequel il est admis la réalisation d'une micro station.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - l'aménagement de terrains de camping,
- 2 - l'aménagement de terrains de stationnement des caravanes,
- 3 - les carrières,
- 4 - les constructions à usage agricole.
- 5 - Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappels

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration

- Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants et la construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal.
- La reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie, en cas de sinistre.

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

- * Elles sont réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement. Elles doivent être alors compatibles avec le respect, à terme, des orientations d'aménagement tel que présentées dans le document 2b du présent Plan Local d'Urbanisme.
- * L'ouverture à l'urbanisation n'est autorisée que si la capacité de la station de traitement des eaux usées a été augmenté de sorte qu'elle puisse recevoir les effluents du futur quartier. Cette règle ne s'applique pas pour le secteur du centre bourg pour lequel il est admis la réalisation d'une micro station.

De plus:

les aménagements et constructions à usage d'activités, sont admis à condition:

- qu' ils soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
- qu' ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou 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.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Les voiries ouvertes à la circulation automobile présenteront une largeur maximum de 5 mètres.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par un raccordement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

2.1 eaux usées.

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Même si le réseau collectif est unitaire, le raccordement doit être fait en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

Dans le secteur du centre bourg un raccordement lié à une micro station est autorisé.

L'évacuation des eaux usées, émanant d'activités professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'autorisation de la collectivité gestionnaire du réseau, avant rejet dans le milieu naturel.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.3 - Eaux pluviales:

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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.

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

Être enherbé sur toute leur surface ;

Bénéficiaire de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/100m²;

Avoir une pente de talus la plus faible possible (En fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)

Avoir une profondeur maximale de 1,5m.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

Ce recul est porté à 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Toutefois, dans les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne cette distance d'implantation des constructions pour la conception du plan de masse en dehors de l'emprise publique.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.
- En cas de réhabilitation ou extension d'une construction ne respectant pas la norme ci-dessus.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

2 - La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les talus artificiels de pente supérieure à .20 % en plus de la pente naturelle du terrain seront interdits ainsi que les buttes de terre.

3 – Forme :

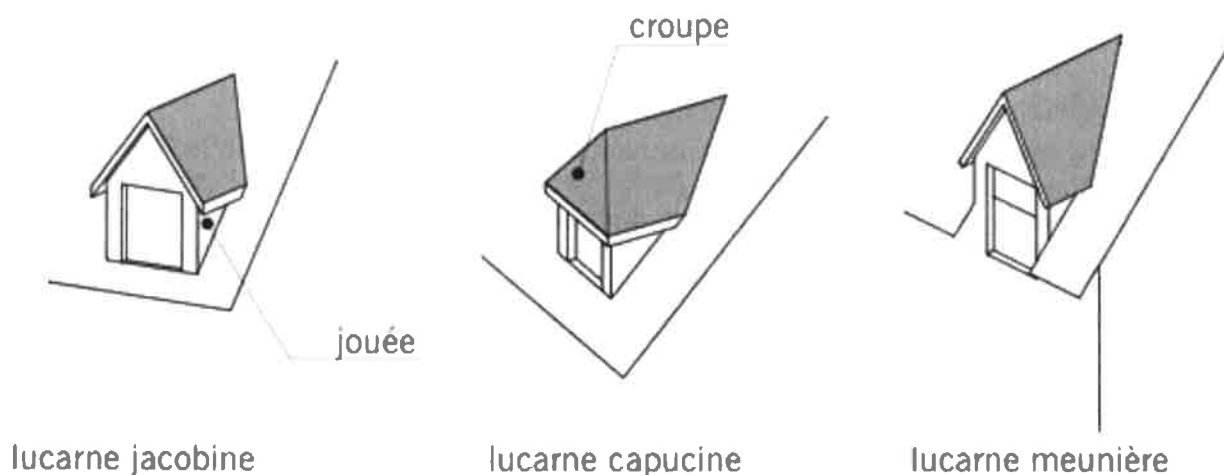
- les constructions devront s'inscrire dans une trame sensiblement orthogonale, les formes rondes étant interdites sur les bâtiments principaux. Les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations et les ouvrages à caractère d'intérêt général ne seront pas soumis aux règles précisées ci-dessus ;

- toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite ;
- la pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70 % et 100 %. Les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général ne seront pas soumis aux règles précisées ci-dessus ;
- la toiture des bâtiments principaux sera constituée de 2 pans ou d'une combinaison de plusieurs pans. Aucune règle particulière n'est fixée en la matière pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général ;

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes dites capucines, jacobines ou meunières.



Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

4 - Matériaux et teintes de tous les bâtiments (y compris les annexes) :

- est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois ;
- les couvertures seront réalisées en tuile plate de Bourgogne, mécaniques ou à emboîtement, en ardoise, ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels (tuiles, ardoises, ...). Pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations, les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général, d'autres types de matériaux sont autorisés ;

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable

Soit enduite,

Soit en bardage bois sur une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.

- Les teintes des enduits ou parements de façade devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit gris ocré à brun. Les enduits blancs, gris-ciment ou de couleur vive sont interdits. Des règles différentes sont autorisées pour les bâtiments à usage collectif autres qu'habitations ainsi que pour les équipements et ouvrages à caractère d'intérêt général.

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

5 - Clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront réalisées par des murs de pierre ou maçonnerie épaisses d'une hauteur maximum de 2 mètres. Toutefois, des exceptions pourront être faites dans le cas d'un mur se raccordant à un mur déjà existant et dépassant cette hauteur.

6 - Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

7 - Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre d'aires de stationnement sera calculé au prorata des besoins engendrés par la construction. Il sera au minimum de 2 places supplémentaires par logement nouvellement créé.

Pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

1. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.

- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

2. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

3. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres de haute tige.

Les opérations de constructions individuelles ou collectives d'habitation de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs aménagés et ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu...). La superficie de ces espaces communs est au moins égale à 10% de la surface du tènement et elle ne comprend pas les aires de stationnement ou de desserte.

Les aires de stationnement des véhicules légers devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de stationnement. Les arbres seront plantés de façon à assurer un ombrage.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation du Sols (C.O.S.) est fixé à 0,25.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones comprennent des terrains non équipés destinés à recevoir l'urbanisation future de la commune. Elle est inconstructible en l'état, et seule une modification ou une révision du P.L.U. peuvent permettre le passage à l'urbanisation.

D'autre part, l'ouverture à l'urbanisation est liée à l'évolution de la capacité de la station de traitement des eaux usées qui devra pouvoir recevoir les effluents du futur quartier.

Le règlement applicable à cette zone est très protecteur. Il interdit toutes les occupations et utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des travaux nécessaires à la mise en conformité du réseau collectif d'assainissement et de la lagune, et qu'il pourra être fait application des articles L421-6 et R111-2 du code de l'urbanisme en attendant la réalisation des travaux.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappels

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elle sont compatibles avec le futur milieu environnant à dominante d'habitat :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions admises à s’implanter dans la zone devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l’alignement des voies.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif
- La reconstruction à l’identique après sinistre sur l’emprise des fondations antérieures.
- L’extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l’implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d’architecture ou de bonne intégration à l’ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L’implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENTS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé