



Modification du Plan Local d'Urbanisme

2. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
du 30 janvier 2020

ZONE 1AUr

Cette zone correspond à la ZAC des Roseaux, opération d'aménagement d'ensemble, permettant la réalisation de logements diversifiés et d'équipements d'intérêt collectif.

1AUR 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'hébergement hôtelier ;
- Les bâtiments à vocation industrielle ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les entrepôts ;

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les sous-sols pour l'habitat individuel ;
- Les dépôts et stockages de toute nature ;
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les dispositions du Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) ;
- La création de construction sur sous-sol, dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5 m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL.

1AUR 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations ou utilisations du sol, non indiquées dans l'article AUR1, sont autorisées **sous réserve d'un aménagement global compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues pour le secteur dit des « Roseaux »**.

Conformément à l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, « *les constructions 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement* ».

Par ailleurs, sont autorisés sous condition :

- Les équipements publics et installations d'intérêt collectif.
- Les activités artisanales, sous condition de ne pas créer de nuisances, en particulier phoniques, olfactives ou paysagères.
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone ou liée à des services publics ou d'intérêt collectif.

1AUR 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et dessertes internes à l'opération devront être en compatibilité avec les principes fixés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues pour le secteur dit des « Roseaux ».

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la collectivité et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

Accès sur la parcelle

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation ;

Il est souhaitable de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,50 mètres de plateforme.

Chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle et ne doivent pas constituer un danger pour la circulation.

1AUR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toutes les constructions doivent être alimentées en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Les installations doivent être conformes au règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés et cours d'eau.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise à un accord du gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales :

La collecte et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle devront respecter les prescriptions du règlement du gestionnaire. Les dispositifs de collecte, de traitement et éventuellement de rejet devront être prévus de manière à ce que ces prescriptions soient respectées.

Collecte des déchets

La réglementation en vigueur sur le territoire devra être respectée.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

1AUR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions à usage principal seront implantées **soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2,50 mètres.**

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Des dispositions différentes sont admises dans le cas de programme de constructions présentant une unité architecturale (permis ou/et programme groupé).
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.

1AUR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage principal seront implantées **soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières d'au moins 2,50 mètres.**

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher.

1AUR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

1AUR 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder **60% de la superficie totale du terrain**.

1AUR 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 13 mètres au faitage ou 10 mètres à l'acrotère.

Pour les annexes non contiguës, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 4,5 mètres au faitage à 2,50 mètres de la limite séparative ou à 3,50 mètres à moins d'1 mètre de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AUR 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet doit être conforme aux prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les cahiers des charges qualitatifs de la ZAC.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et au paysage, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales applicables à tous types de construction

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents que ce soit pour les façades des constructions ou pour les clôtures. Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Chaque pétitionnaire, devra attacher de l'importance et du soin à l'architecture de sa construction. Les projets seront étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti. Ils devront présenter une simplicité dans les proportions, des volumes et des détails d'architectures, une bonne implantation et orientation, une harmonie des couleurs, comme un choix des matériaux de construction à faible incidence sur l'environnement et la santé des habitants.

Ces matériaux seront à forte performance thermique procurant un meilleur confort.

Le pétitionnaire devra veiller à optimiser les apports en lumière naturelle et en ensoleillement tout en évitant les éblouissements, afin de limiter les sources artificielles. Il prêtera une attention particulière à profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les risques de surchauffe d'été.

Toitures

Les toitures mono pentes, à deux pans, courbes ou terrasses sont admises. En cas de toiture à pentes, le degré de pente sera compris entre 35 et 45°. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour les annexes ou vérandas.

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

Il est recommandé de « végétaliser » une partie de ces toitures pour améliorer le confort thermique de la construction et réduire le ruissellement l'eau pluviale.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de réalisation de clôtures, les typologies de ces dernières seront définies en fonction des ambiances de secteurs. Les clôtures, quel que soit leur type, auront une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Ouvertures

Les ouvertures seront positionnées en fonction de la course du soleil et du paysage. Les volets roulants devront être de teinte identique aux menuiseries.

Les menuiseries : Les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Pour les volets roulants, les coffres seront placés à l'intérieur de la construction. Les façades seront architecturalement composées. Les serres et véranda (apport thermique) devront être étudiées dès la conception générale.

Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

1AUR 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Stationnement des véhicules

1° - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2° - Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, il sera réservé, pour assurer le stationnement des véhicules, un nombre d'emplacements déterminé en appliquant la valeur suivante : **1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher, avec au moins 1 place par logement.**

Comme la loi l'impose, pour les logements sociaux, 1 place par logement maximum.

3° - En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- Bureaux, commerces : 1 place par 30 m² de surface de plancher

4° - Services publics ou d'intérêt collectif : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires réalisées en dehors des voies publiques de préférence.

5° - Emplacements réservés aux 2 roues / vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règles :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

1AUR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts et plantations devront être en compatibilité avec les principes fixés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues pour le secteur dit des « Roseaux ».

Obligation de planter

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée.

En limite des espaces naturels

La limite de parcelle située en bordure d'espaces naturels ou agricoles, sera plantée d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige.

1AUR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

1AUR 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et sous-sols etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

1AUR 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir le câblage intérieur ou, au minimum la pose de fourreaux destiné au câblage en vue du raccordement au réseau de communication numérique.