

Zone 1AUbrF1p

Caractère de la zone

La zone 1AUbrF1p concerne le secteur du Moulin Neuf. C'est un secteur aujourd'hui insuffisamment desservi destiné à accueillir un quartier résidentiel.

Le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

L'indice r indique les zones soumises à un risque identifié par le PPR mouvement de terrain auquel le pétitionnaire devra systématiquement se référer.

La zone 1AUbrF1p est concernée par le risque feux de forêt. Pour retrouver les dispositions particulières relatives aux zones de risque, se reporter à l'article 3.2 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AUbrF1p 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'industrie ;
2. Les exploitations agricoles et forestières ;
3. Les constructions à usage d'entrepôt ;
4. Les terrains de camping et de caravaning ;
5. Les parcs résidentiels, de loisirs et les villages de vacances ;
6. Le stationnement de caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
8. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles autorisée à l'art 1AUbrF1p2 ;
9. Les exhaussements et terrassements qui ne sont pas strictement nécessaires à la réalisation des constructions et ouvrages.

Par ailleurs, sont interdites toutes les constructions et installations interdites par le PPR mouvement de terrain figurant en annexe et rendu opposable par décret préfectoral.

ARTICLE 1AubrF1p 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et les utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles sont intégrées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

1. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'au moins 40% des logements et ou de la surface de plancher créés à l'échelle de l'opération soit affecté à du logement social ;
2. Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances pour leur voisinage ;
3. Les commerces, dans la limite de 200 m² de surface de plancher dédiée à vente ;
4. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'attente d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale est autorisée dans la limite de 30m² de surface de plancher supplémentaire et à condition que la surface de plancher totale (existant + extension) n'excède pas 150 m².
- En l'absence de garage existant, un garage de 30m² d'emprise au sol maximum peut être édifié, dans la continuité du bâtiment d'habitation.
- La réalisation d'une piscine enterrée et d'un pool-house attenant est autorisée, dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

ARTICLE 1AubrF1p 3 – Accès et voirie

Les caractéristiques des voies de desserte permettant d'assurer la défense face au risque feux de forêt sont rappelées à l'article 3.2 des dispositions générales du présent règlement.

3.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - 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 nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes, et sera soumise à l'approbation des services techniques municipaux.

Largeur de chaussée minimale pour les voies nouvelles :

- 5 mètres pour les voies en impasse et pour les voies à double sens de circulation,
- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation.

Les profils devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles.

ARTICLE 1AubrF1p 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau potable

Les besoins en eau pour assurer la défense face au risque feux de forêt sont rappelées à l'article 3.2 des dispositions générales du présent règlement.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement

▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

▪ Eaux pluviales :

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

3.2 - 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 nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes, et sera soumise à l'approbation des services techniques municipaux.

Largeur de chaussée minimale pour les voies nouvelles :

- 5 mètres pour les voies en impasse et pour les voies à double sens de circulation,
- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation.

Les profils devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles.

ARTICLE 1AubrF1p 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau potable

Les besoins en eau pour assurer la défense face au risque feux de forêt sont rappelées à l'article 3.2 des dispositions générales du présent règlement.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement

▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

▪ Eaux pluviales :

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales devront être collectées à l'échelle de l'unité foncière ou de l'opération d'aménagement.

Un dispositif de stockage devra être mis en place à l'échelle de la parcelle pour les opérations individuelles ou de façon centralisée pour les opérations d'aménagement.

Le calcul du volume de stockage devra respecter les préconisations suivantes :

- 1500m³/ha de surface nouvellement imperméabilisé ou encore 150l/m² nouvellement imperméabilisé,
- débit de rejet de 10 l/s/ha de surface de projet avec un débit de fuite admissible de 10l/s.

Les règles de conception des bassins de rétention, les modalités d'assainissement et de rejet des eaux collectées devront respecter les règles édictées par le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales figurant en annexe du présent PLU. Les eaux de rejet seront préférentiellement infiltrées.

4.3 - Collecte des déchets

Les constructions à usage d'habitat collectif devront prévoir des locaux de stockage des déchets accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE 1AUbrF1p 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé selon les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE 1AUbrF1p 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement, soit à 5 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

ARTICLE 1AubrF1p 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives dans ce cas la hauteur du bâtiment ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

Dans le cas où le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, il doit être édifié à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1AubrF1p 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent être :

- Soit contigües,
- Soit implantées à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4m, cette distance étant comptée horizontalement à partir de tout point des constructions.

ARTICLE 1AubrF1p 9 - Emprise au sol

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 1AubrF1p 10 - Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales du présent PLU ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE 1AubrF1p 11 - Aspect extérieur

11.1 - Les façades

- Concernant les évacuations et autres réseaux :
 - Les descentes d'eaux pluviales seront verticales et toutes autres évacuations sont interdites en façade.
 - Les branchements et réseaux d'alimentation apparents de toute nature sont interdits en façade.

- Concernant le traitement de la façade, sont autorisés :
 - les matériaux bruts (pierre, béton brut...) ou les enduits en finition taloché fin ou gratté.
 - les matériaux organiques (bois, végétaux...) et les matériaux métalliques sur des éléments architecturaux ponctuels dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine.
 - les couleurs sobres. Les teintes des enduits seront choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie.

11.2 - Les ouvertures

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être apparents.

11.3 - Les saillies

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les saillies sur l'espace public sont interdites.

11.4 - Les toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures devront être en pente et couvertes de tuiles rondes ou mécaniques en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

Les toitures terrasses sont autorisées et devront de préférence être végétalisées.

11.5 - Les superstructures

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons de tuiles.

11.6 - Les équipements apparents

Les climatiseurs sont interdits sur les façades perçues à partir des espaces publics.

Les antennes de télévision ou parabole seront limitées à une par bâtiment

Les panneaux solaires :

- Sont autorisés en superposition de la toiture pour les bâtiments existants,
- Devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture pour les bâtiments neufs.

Dans le cas des bâtiments neufs comme existants, les panneaux solaires devront être disposés sur un pan de toiture seulement et ne devront pas recouvrir plus de 50% de ce pan de toiture.

11.7 - Les clôtures

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En limite de voie les clôtures seront composées d'un mur de soutènement enduit en finition taloché fin ou gratté, ou en pierre d'une hauteur maximum de 0,80m surmonté d'un grillage ou de plaques métalliques ajourées. La hauteur maximum de la clôture est limitée à 1,70m.

En limite séparative la clôtures sera :

- soit grillagées et doublée d'une haie végétale,
- soit composée d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 80cm surmontée d'un grillage.

La hauteur maximum n'excèdera pas 1,70 mètre. Dans tous les cas le grillage devra être de couleur neutre (rouille ou métal)

La création d'ouvertures dans les clôtures de 20cm² tous les 10m au niveau du sol est obligatoire pour permettre le passage de la petite faune. Les clôtures composées d'éléments végétaux, de grilles ou de grillages largement ajourées seront privilégiées.

11.8 - Les annexes

Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin et les mêmes règles que le bâtiment principal.

ARTICLE 1AubrF1p 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement social,
- 2 places de stationnement minimum par logement.

- Pour les opérations de plus de 11 logements il est imposé qu'au minimum 1/3 des places de stationnement soient réalisées en souterrain et 1/3 maximum des places de stationnement soient réalisées en aérien. Les places restantes pourront être couvertes ou prévues dans des garages.

ARTICLE 1AubrF1p 13 - Espaces libres et plantations

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUbrF1p 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé selon les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE 1AUbrF1p 15 – Performances énergétiques et environnementales

Seront privilégiés :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Par ailleurs, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

ARTICLE 1AUbrF1p 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications jusqu'au domaine public.