

Zone 2AUbrF1p

Caractère de la zone

La zone 2AUbrF1p concerne le quartier Ours. C'est un secteur aujourd'hui insuffisamment desservi destiné à accueillir un quartier mixte. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLU. 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 2AUbrF1p 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 2AUbrF1p 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'article 2AUbrF1p2.

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 2AUbrF1p 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. L'extension des constructions existantes à vocation d'habitat dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
2. Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUbrF1p 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.

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

ARTICLE 2AubrF1p 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 - Réseaux divers

Non réglementé.

4.4 - Collecte des déchets

Non réglementé.

ARTICLE 2AubrF1p 5 - Caractéristiques des terrains

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

ARTICLE 2AubrF1p 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 4 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

ARTICLE 2AubrF1p 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 ne pourra pas 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 2AubrF1p 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 contiguës,
- 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 2AubrF1p 9 - Emprise au sol

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

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

ARTICLE 2AubrF1p 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 ne peut excéder :

- 10 mètres à l'égout du toit,
- 13 mètres dans le cas où le dernier niveau est en attique

Dans le cas de la réalisation d'attiques, ces dernières doivent être traitées de la manière suivante :

- Emprise n'excédant pas 60% du niveau inférieur,
- Recul minimum de 2m par rapport à toutes les façades du niveau inférieur.

ARTICLE 2AubrF1p 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 aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être apparents.

11.3 - Les saillies

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

Les saillies sur l'espace public sont interdites.

11.4 - Les toitures

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

Les toitures devront être 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 aux constructions et installations nécessaires aux services publics et 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 aux constructions et installations nécessaires aux services publics et 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 totale n'excédera 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 2AubrF1p 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.

- 2 places de stationnement minimum par logement
- 1 place de stationnement par logement social.
- Dans les opérations de plus de 10 logements, une place de stationnement visiteur pour 4 logements devra être prévue (hors logements sociaux)

ARTICLE 2AubrF1p 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 2AubrF1p 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 2AubrF1p 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 2AubrF1p 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.