CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb « Les Fromentaux »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUb correspond à un secteur à urbaniser situé à l'entrée Est de la commune sur un site industriel désaffecté.

Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat, pouvant accueillir une mixité de logement.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone 1AUb, sont distingués :

- Une **orientation d'aménagement et de programmation** dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagement et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation.
- Un **périmètre de renouvellement urbain** au titre de l'article L.123-1-5-10° du Code de l'Urbanisme qui impose la démolition des constructions au préalable de toute autorisation d'urbanisme .
- Une **servitude de mixité** définie à l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme.

ALEAS NATURELS

La zone 1AUb comprend des secteurs exposés à des à des **aléas de crues rapides des rivières**. Ils sont indiqués sur le règlement graphique par une trame en superposition du zonage.

En fonction de l'intensité de l'aléas, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées :

- Zone inconstructible sauf exceptions (RC)
- Zone constructibles sous conditions (Bc1)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement et aux documents graphiques.

ARTICLE 1AUb1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gènes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt,
- les commerces,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- le stationnement isolé des caravanes,
- l'aménagement de terrain de camping et/ou caravaning,
- les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois,
- les dépôts de ferraille, de déchets, de vieux véhicules ainsi et de matériaux,
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière de surface,
- les abris de toute nature et les garages qui ne constitueraient pas une annexe du bâtiment principal existant sur la même parcelle.

1.2. INTERDICTIONS SUPPLEMENTAIRES LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs inconstructibles sauf exceptions de crues rapides de rivières (RC)**

  Sont interdits, tous les projets nouveaux, à l'exception de ceux admis à l'article 1AUb2, notamment :

  - Les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 1AUb2
  - Les aires de stationnement

- **Dans les secteurs constructibles sous conditions de crues rapides de rivières (Bc1)**

  Sont interdits, en plus des constructions et installations visées à l'article 1AUb1.1 :

  - Les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 1AUb2
  - En dehors des extensions de moins de 20 m^2, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (0,50 m)
  - Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (0,50 m) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes
  - Les aires de stationnement dans les bandes de recul de 5 m le long des fossés et de 10 m le long des canaux, chantournes et petits canaux

ARTICLE 1AUB2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AUb, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie au PLU.

2.2. CONDITIONS LIEES AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans ce périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.3. CONDITIONS LIEES AUX OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.123-1-5 16° DU CODE DE L'URBANISME)

L'opération de construction à usage d'habitation devra comporter un seuil minimal de 20 % de logements locatifs sociaux.

2.4. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs inconstructibles sauf exceptions de crues rapides de rivières (RC)**
  - Sont admis sous réserve de respect des prescriptions à l'alinéa suivant :
    - En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
      - Les exceptions définies aux alinéas a. et f. de l'article 5.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I) respectant les conditions énoncées par cet article
      - Les extensions des installations existantes visées à l'alinéa e. de l'article 5.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I) respectant les conditions énoncées par cet article
    - En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 5.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I) respectant les conditions énoncées par cet article
    - Les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement :

- Aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- Aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau
- Approvisionnement en eau
- Maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement
- Défense contre les inondations
- Lutte contre la pollution
- Protection et conservation des eaux souterraines
- Protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines
- Aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile

- Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
- Sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise totale de 20 m^2, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements

- Prescriptions applicables aux projets admis :
  - En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI, tel que défini à l'article 5.3 des dispositions générales du présent règlement (titre I), ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence
  - Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes (cf. article 5.5. des dispositions générales du présent règlement (titre I))
  - Les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence

- **Dans les secteurs constructibles sous conditions de crues rapides de rivières (Bc1)**
  - Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1AUb1, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
    - Pour les extensions de moins de 20 m^2 : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence (0,50 m)
    - Pour les constructions autres que extensions de moins de 20 m^2 :
      - surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence,
      - ou indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au dessus du niveau de référence

      le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, devra être :
      - inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
      - inférieur ou égal à 0,50 pour les permis groupés, pour les lotissements, pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales et pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes.

        Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

        En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
    - les ouvertures des bâtiments doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence

- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

ARTICLE 1AUB 3. ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Fromentaux», dont le périmètre figure sur le document graphique

3.1. ACCES

Les accès doivent respecter les principes figurant dans l'orientation d'aménagement, à savoir :

- un accès unique sur la route départementale
- un accès unique sur l'allée des Acacias
- un accès unique sur l'allée des Cyprès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,50 m.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (retrait du portail...).

ARTICLE 1AUB 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

4.2. ASSAINISSEMENT

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

- **Eaux usées domestiques**

  Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

- **Eaux usées non domestiques**

  Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration.

  Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. Leur déversement dans le réseau et en

station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales se fera par la réalisation dispositif d'infiltration étant donné la bonne perméabilité des sols sur le secteur.

Le débit de fuite après projet ne devra pas excéder le débit de fuite avant projet. L'imperméabilisation devra être compensée par des dispositifs d'infiltration à l'échelle de la zone. Les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié (toiture, parking, terrasse...) devant recevoir l'agrément des services compétents.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

- **Ruisseaux, fossés**

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

- **Piscines**

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur, conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains".*

4.3. ELECTRICITE

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé de préférence en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

4.4. TELEPHONE

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.5. DECHETS

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des conteneurs nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

ARTICLE 1AUB 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour rappel, dans les secteurs concernés par des risques de crues rapides des rivières, les projets admis sont soumis à l'application d'un Rapport d'emprise au sol en zone inondable - RESI (rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblais sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol des bâtiments ainsi que le rehaussement des sols peuvent être limités par ce RESI.

ARTICLE 1AUB 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantations des constructions doit respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Fromentaux », dont le périmètre figure sur le document graphique.

ARTICLE 1AUB 7.IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantations des constructions doit respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Fromentaux », dont le périmètre figure sur le document graphique.

L'implantation des constructions est autorisée :

- sur les limites externes (par rapport aux zones limitrophes Ub, Uc et Ui) : en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- sur les limites internes (futures limites séparatives) : en tout ou partie sur les limites séparatives (habitat en bande continu et semi continu).

ARTICLE 1AUB 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 50%.

ARTICLE 1AUB 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'opération devra présenter des hauteurs de construction dégressives de la route départementale vers l'allée des Acacias. Elle se divise en 3 sous-secteurs (1AUba, 1AUbb, 1AUbc)

Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur équivalente à :

- R+3 dans le sous-secteur 1AUba,
- R+2 dans le sous-secteur 1AUbb,
- R+1 dans le sous-secteur 1AUbc.

Les équipements publics ou d'intérêt général et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

ARTICLE 1AUB 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GENERALES

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité esthétique et environnementale : orientation des façades et des ouvertures extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Ainsi, on recherchera de préférence des volumes simples et compacts, réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments translucides devront permettre une bonne intégration en termes de pente et de couleur afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments de surface posés en toiture (type capteurs et dispositifs solaires) devront être intégrés harmonieusement à la toiture

L'éclairage extérieur, en bordure de voie privée ou sur les parcelles, devra être limité et orienté vers la zone à éclairer, afin de minimiser les impacts sur l'environnement (pollution lumineuse).

11.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les boiseries, enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives, claires ou ne respectant pas la tonalité générale du site environnant ;
- si les capteurs solaires et verrières ne sont pas intégrés aux volumes généraux.

11.3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

2- Clôtures

À l'échelle de l'opération, une homogénéité de traitement des clôtures doit être respectée (matériaux, hauteur,...).

Seules les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont réglementées.

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti,
- si les matériaux employés sont de type film ou de toile,
- si la hauteur des portails dépasse 2 m,
- si les haies de clôture ne sont pas constituées par des essences régionales et variées.

Les équipements publics ou d'intérêt général et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou collectifs ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

ARTICLE 1AUB 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

L'implantation des garages et des aires de stationnement devra être prévue au plus près de l'accès à la parcelle. Les aménagements devront impérativement limiter l'imperméabilisation des sols.

Le nombre minimal d'emplacements pour les constructions à usage d'habitation est de:

- 1,5 places par logement (arrondie à l'unité supérieure). Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement ;
- 0,5 place par logement pour le stationnement visiteur pour les opérations de 2 logements ou plus ;
- 1 place pour le stationnement des vélos par logement pour les opérations de 4 logements ou plus ;

Stationnement des personnes à mobilité réduite : des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées doivent être prévus, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.

ARTICLE 1AUB 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.

Un espace libre doit être conçu au Sud de l'opération dans le secteur inondable. C'est espace peut être réservé à des aires de jeux, de sport, mais ne sera en aucun cas utilisé pour créer des aires de stationnement.

13.2. DISPOSITIONS RELATIVES A LA LUTTE CONTRE L'AMBROISIE

Pour lutter contre l'ambroisie, un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières sera prévu. La végétalisation devra se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

ARTICLE 1AUB 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi du 24 mars 2014

ARTICLE 1AUB 15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUB 16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagement destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambre,...), suffisamment dimensionnés pour permettre le raccordement au réseau très haut débit. Celui-ci devra être souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.