

L'HUISSERIE

Plan Local d'urbanisme

REGLEMENT



Arrêt de projet :
29.06.2012

Approuvé le
25.01.2013

6

Janvier 2013

L'HUISSERIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUI

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone 2AUI est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ne sont pas en capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

La zone 2AUI est une zone destinée à recevoir des constructions, installations et/ou équipements à vocation culturelle, sportive, touristique et/ou de loisirs.

CARACTERISTIQUES GENERALES

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 20% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application de ces pourcentages seront arrondis au chiffre immédiatement supérieur.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

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

□ ARTICLE 2AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 2AU 2 suivant.

□ ARTICLE 2AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ; ainsi que l'article 12 pour les maisons de retraite, les résidences de services et les résidences pour les étudiants ;
- b) les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE 2AUI 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Eaux pluviales :

a) Pour l'ensemble des projets d'urbanisation, les pétitionnaires seront tenus de respecter au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article 2AU13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

b) Les projets d'urbanisation devront également prévoir la réalisation des mesures compensatoires détaillées dans le dossier de zonage d'assainissement pluvial :

- Zone AU3 du zonage d'assainissement pluvial : un volume de stockage de 1610 m³ avec

un débit de fuite de 322 L/s (dénommé BO_Plan_deau dans le dossier de zonage pluvial), qui devra collecter, en plus de la zone AU3, les eaux pluviales du cimetière et du complexe sportif en zone UL1 (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial), le rejet s'effectuant dans le réseau pluvial de la rue de la Hamardière ;

- Zone AU5 du zonage d'assainissement pluvial : L'urbanisation de cette zone se fera à long terme, des mesures de rétention des eaux pluviales localisées et intégrées aux aménagements sont donc préconisées (cf. annexe 1 du dossier de zonage pluvial).

En cas d'aménagement par tranche de la zone AU3 du zonage d'assainissement pluvial, les réseaux nécessaires à la constructibilité de ces zones devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant (cf. §6.4 du dossier de zonage pluvial).

Ces zones de rétention peuvent prendre les différentes formes envisagées dans les paragraphes 6.2.1 et 6.2.2 du dossier de zonage pluvial (technique classique ou alternative). Elles pourront être implantées comme indiqué sur le plan de zonage pluvial, dans le cas des bassins de rétention à sec.

La mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans des puits, des tranchées ou des noues d'infiltration nécessitent la réalisation d'une étude spécifique de mesure de la capacité d'infiltration du sol ou du sous-sol.

❑ **ARTICLE 2AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

❑ **ARTICLE 2AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

❑ **ARTICLE 2AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les installations et équipements de service public et d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait de 1 m minimum, à compter de cet alignement.

❑ **ARTICLE 2AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 2AUI 7.1. Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les installations et équipements de service public et d'intérêt collectif ne sont pas implantés sur la limite séparative (sous réserve de la réalisation de murs coupe-feux, en cas de mitoyenneté avec un autre bâtiment), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

- 2AUI 7.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

❑ **ARTICLE 2AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

❑ **ARTICLE 2AUI 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

❑ **ARTICLE 2AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

❑ **ARTICLE 2AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

❑ **ARTICLE 2AUI 12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé.

❑ **ARTICLE 2AUI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

○ Espaces libres :

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins :

- **60% de la surface parcellaire en zone 2AU3 (cf. carte de zonage d'assainissement pluvial) ;**
- **80% de la surface parcellaire en zone 2AU5 (cf. carte de zonage d'assainissement pluvial).**

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

❑ **ARTICLE 2AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Article non réglementé.