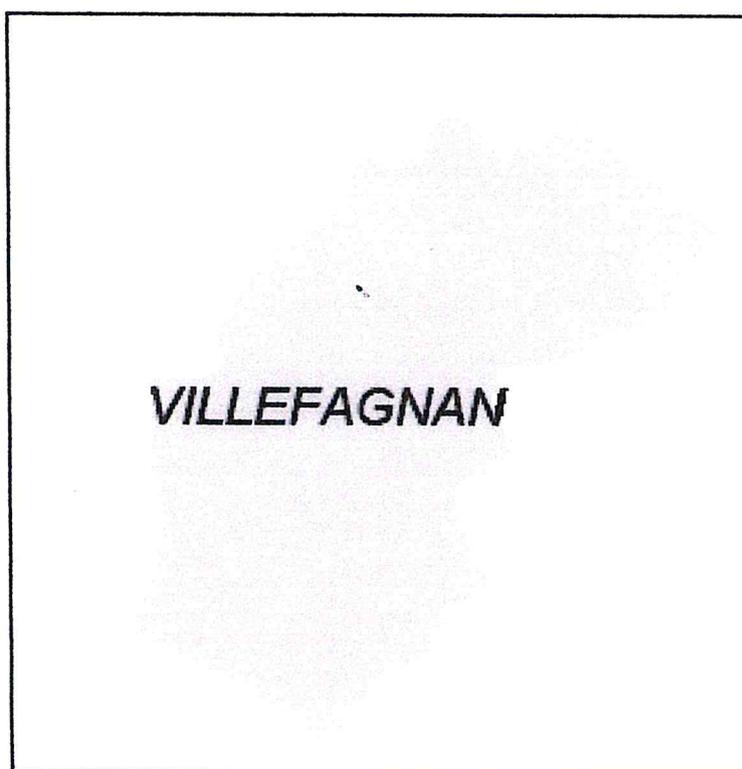


COMMUNE DE VILLEFAGNAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. RÈGLEMENT D'URBANISME



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Municipal
le : 25/08/2009

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du 06/04/2010 au 05/05/2010

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal
le 14/09/2011

Affaire n°06-32e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81

Email :
mtph@agencemetaphore.fr



CHAPITRE 4 - ZONE 1AU

La zone 1AU s'étend sur des terrains affectés au développement de l'urbanisation dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*Opérations d'aménagement*

1.1 - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement, lorsqu'elles existent.

Constructions

1.2 - Les constructions à usage d'habitation, de commerce ou de bureau qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble.

1.3 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.4 - Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt.

1.5 - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

Carrières

1.6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1AU*Terrains de camping et stationnement de caravanes*

1.7 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.8 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

1.9 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

1.10 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme dans la limite d'une caravane par unité foncière.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Tout programme ou projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement autorisé devra faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation du site Natura 2000, au titre de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement.

Opérations d'aménagement

2.2 - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles de la zone ou restantes d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3, lorsqu'ils existent.
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de la bande définie par le retrait de 5 à 10 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue de Sauzé-Vaussais, de la VC n°105, de la Rue de la Magdeleine, du chemin du Grand-Moulin, sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 13.

Constructions

2.3 - Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.4 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**◆ ACCES**

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.4 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés.

1AU

3.5 - Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la Rue de Sauzé-Vaussais, de la VC n°105, de la Rue de la Magdeleine, du chemin du Grand-Moulin ; les accès aux opérations d'habitat devront être regroupés.

◆ VOIRIE

3.6 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.7 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.

3.8 - Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

3.9 - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan de zonage et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

Dans l'îlot compris entre la Rue de Sauzé-Vaussais et la Rue de la Magdeleine :

Voie primaire, emprise 12 m avec points de passage B1 et B2

Dans l'îlot compris entre la Rue de la Magdeleine et le chemin du Grand-Moulin :

Voie primaire, emprise 12 m avec points de passage C1 et C2

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Monsieur le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe ; toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).

Eaux pluviales

4.4 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

1AU

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.5 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

4.6 - L'aménagement des zones 1AU devront comporter, le long de leur limite périphérique, la création d'une bande enherbée de 20 m de large pouvant se superposer avec les plantations à réaliser exigées à l'article 13.4.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - En l'absence de dispositif d'assainissement collectif, tout terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif individuel préconisé sur la parcelle.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Par rapport aux voies Rue de Sauzé-Vaussais, VC n°105, chemin du Grand-Moulin : les constructions devront s'implanter en retrait de 10 à 15 m de la limite d'emprise existante ou projetée de la voie, conformément aux indications graphiques portées au plan de zonage. Ce retrait détermine un espace collectif sous la forme d'une bande paysagère d'une emprise de 5 à 10 m conformément aux Orientations d'Aménagement, à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 13, ou à protéger lorsqu'une haie a été identifiée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

6.2 - Par rapport aux autres voies internes aux opérations d'aménagement : les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

6.3 - Par rapport à la rue de la Gare : les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 3 m minimum.

Pourront déroger à l'article 6.1, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...).

6.4 - Ces règles s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise si deux constructions sont édifiées toutes deux en limite séparative dans le cadre d'un groupe d'habitation.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives le retrait sera au minimum de 3 m.

7.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 - Ces règles s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1AU

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et à l'égout ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

10.2 - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ($h \leq 2d$).

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations par exemple) de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Couvertures

11.1 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée.

Dans le cas de toitures en pente, les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées, ainsi que les toitures végétalisées.

Façades

11.2 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.3 - Les traitements de façade répondant à des dispositions bioclimatiques (façade végétalisée, ossature bois, ...) sont autorisées.

11.4 - Dans le cas de projet d'architecture d'inspiration contemporaine s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale (emploi de matériaux renouvelables, ...) ou d'installation de système de production domestique d'énergie renouvelable, les prescriptions précédentes peuvent ne pas être appliquées à ces constructions.

◆ CLOTURES

11.5 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

1AU

11.6 - Concernant les limites séparatives seules sont autorisées les clôtures en grillage métallique et les haies vives (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) éventuellement doublées d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.7 - Concernant les limites d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes : les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.

◆ INSTALLATION POUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE SOLAIRE

11.8 - Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

◆ INSTALLATION POUR LA PRODUCTION D'ELECTRICITE PHOTOELECTRIQUE

11.9 - Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

Dans tous les cas, les structures support des panneaux seront de même teinte que celle des panneaux.

ARTICLE 1AU12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

12.2 - Dans les opérations d'aménagement, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé deux emplacements sur chaque lot pour les lotissements et au droit de chaque logement pour les groupes d'habitations, plus un emplacement pour 4 logements à répartir sur les espaces communs propres à l'opération ; ce ratio est ramené à 1 place par logement dans le cas d'un projet de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

◆ ACTIVITES

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m² de SHON de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m² de SHON de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

◆ AUTRES CAS

12.5 - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1AU

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les aires de stationnement à usage collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis dans la zone de stationnement.

13.2 - Dans les opérations d'aménagement un minimum de 10 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Il pourra être envisagé une répartition différente des 10 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres existantes ou à créer constituant les limites d'opération ; emprises plantées des voies...

13.3 - Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait défini à l'article 6.1 par rapport à la limite d'emprise publique seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : érable champêtre, aubépine, orme champêtre, charme commun, noisetier, prunellier, cornouiller mâle, alisier torminal, ... à l'appui le cas échéant de la palette végétale située en annexe.

13.4 - Les plantations à réaliser au titre d'Espace Boisé Classé à créer (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) portées sur le plan de zonage ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées conformément aux prescriptions suivantes :

Les bandes boisées :

Cette bande sera plantée d'arbres et d'arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre) : érable champêtre, aubépine, orme champêtre, charme commun, noisetier, prunellier, cornouiller mâle, alisier torminal, ... à l'appui le cas échéant de la palette végétale située en annexe, conformément à la côte portée sur le plan de zonage.

13.5 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

