

DOMAZAN



SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA84
JB.PORHEL	Responsable Pole Urbanisme
P.GUITTON	Chargé d'études Urbanisme

PIECE N° 2

Plan Local d'Urbanisme

-
Modification n° 3
-

Extrait de règlement - Zone 2AU

Demande « Cas par Cas »

29/06/2021

CHAPITRE VIII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **2AU**

Rappel : La zone 2AU concerne des secteurs d'extension de l'urbanisation destinés à être urbanisés dans le cadre d'opérations d'aménagement avec une vocation principale d'habitat.

La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage :

- Pour le risque « Aléas PPRI » correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le PPRI annexé au PLU.

- Pour le risque « ruissellement pluvial », correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre VI.

Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone

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

2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;

2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions autorisées dans la zone **2AU**, ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme **d'une opération d'aménagement d'ensemble** portant sur l'ensemble de la zone et qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Les constructions autorisées dans la zone **2AUb** ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Chaque opération devra s'aménager de manière à ce que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte et d'une superficie minimale de 4 500 m².

- Au sein du périmètre de la **servitude de logement « L1 »**, l'opération devra comprendre: 15 logements minimum dont au moins 8 logements locatifs à loyers maîtrisés pour seniors (type PLAI, PLUS ou PLS).

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation figurant sur le document graphique. les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque (*cf. Titre VI – Prescriptions en matière de risque inondation pour le « ruissellement pluvial » et PRRi annexé au PLU pour les autres secteurs*).

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R.111-2 du CU).

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 2AU1 et 2AU2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2AU4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine agricole, artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Pour mémoire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit s'effectuer dans le respect des dispositions du Code Civil.

Le traitement des eaux pluviales doit s'effectuer prioritairement par infiltration dans le sol de chaque parcelle. Toutefois, cette infiltration ne peut pas être projetée dans le cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds,...) ou lorsqu'il existe une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP par exemple).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, soit dans un fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eau pluviale (s'il existe).

Dans les deux cas, infiltration à la parcelle ou rejet, le volume de rétention préalable doit être calculé sur la base de 100 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol créée, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet, le calcul du débit est basé sur les surfaces aménagées.

Les surfaces aménagées sont obtenues par cumul des surfaces aménagées lors du projet et de celles correspondant au bassin versant naturel (topographique) dont les eaux sont interceptées par le projet.

Dans le cas où les surfaces aménagées sont inférieures à 1 500 m², le débit maximum est fixé à 2 l/s. Dans le cas où les surfaces aménagées sont supérieures à 1 500 m², le débit maximum est fixé à 7 l/s/ha.

L'ensemble des aménagements précédents sont à la charge exclusive du propriétaire qui a l'obligation de réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2AU5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé dans le P.L.U.

2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

En bordure de la route d'Estezargue, les constructions devront respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres.

En limite avec la **zone A**, toute construction devra respecter un retrait de 3 mètres minimum.

2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé dans le P.L.U.

2AU9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

Ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines (pour les 25 premiers m² d'emprise au sol)
- Les terrasses non couvertes
- Les abris non clos d'une superficie n'excédant pas 10 m².

2AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures et 9.5m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Conditions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, les constructions ne devront pas 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.

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être incorporés à la façade ou à la clôture.

1) Parti architectural

Les constructions devront présenter la plus grande simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Est interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

2) Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher en rez-de-chaussée sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, sous réserves de contraintes règlementaires spécifiques, d'ordre hydraulique par exemple.

3) Orientation

Le corps de bâtiment principal sera généralement orienté de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera de préférence une orientation sud pour les façades principales.

4) Les toitures et couvertures

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 27% et 33%. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être admis, sous réserve que la construction par sa volumétrie ou son caractère ne porte pas atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants.

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut, en ciment gris ou teintées dans la masse ainsi que les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions car inappropriés. Ces éléments pourront être employés sous la condition qu'ils soient recouverts de tuiles traditionnelles ou assimilées (romaines, rondes ou canal). Dans ce cas, une attention particulière sera portée sur leur traitement afin qu'aucun bois de charpente ne soit visible en égoût et en rive (à l'exception des auvents) ;

5) Les façades

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Les placages ou imitations de matériaux (fausse pierre...) sont proscrits, de même que les imitations d'éléments ou d'ouvrage (linteau rapporté..).

Sont interdits :

- Les matériaux brillants, clinquants, faussement « luxueux » Les matériaux factices ou dits reconstitués, imitant la pierre, le bois, etc. ;
- Tous matériaux à base de matière plastique, même stratifiée, briques, béton apparent, grès cérame, faïence, granitos, mosaïque, béton translucide, placage de pierre, contre-plaqué de bois, panneaux de particules, plâtre, etc. .apparents en façades.
- Les imitations d'éléments ou d'ouvrage (linteau rapporté, etc.)
- Les teintes des enduits doivent être choisies dans la gamme du nuancier figurant en annexe (*nuancier en cours de réalisation par la commune*).
- Le blanc, le gris et les couleurs vives en teinte générale de façade.

Percements

Les pleins prédominent nettement sur les vides. Les percements, créés ou restaurés, seront à dominante verticale nette (proportion de 1 x 1,3 minimum).

L'ordonnancement des façades, la composition générale et les proportions des percements, faire référence à celles de l'architecture traditionnelle. Toutefois, des expressions contemporaines sobres pourront être tolérées sous réserve que les façades dans leur ensemble répondent aux exigences formulées dans les "conditions générales".

Menuiseries, châssis et fermetures

Les menuiseries d'une même façade devront présenter un caractère homogène, dans la nature, le dessin et la mise en oeuvre des matériaux employés.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons d'enroulement soient inclus dans la maçonnerie du linteau ou installés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur.

Les Volets de toutes natures battant, coulissant, roulant seront d'une unique teinte pastel sur une même construction.

6) Détails architecturaux

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ou râteaux doivent être implantées en retrait des façades et de la manière la plus discrète possible, en s'insérant le plus possible à la construction.

Panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques

Les dispositifs seront traités comme des éléments architecturaux à part entière, et, à ce titre, participer à l'équilibre de l'ordonnancement général de la construction.

Boîtiers de branchement et de comptage

Ils doivent être intégrés dans les maçonneries des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sont interdits. Ils devront être accessibles depuis la voirie.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret de soubassement d'une hauteur maximum d'un mètre surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage (en évitant les brises vues et les toiles tendues), le tout ne devant dépasser 1 m 80, et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage.

La forme et la couleur des clôtures devront être homogènes sur l'ensemble de la zone. Les clôtures en murs-plein sont interdites.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Sa hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cas d'une construction de clôture maçonnée, cette dernière doit être en pierre ou enduite en finition talochée fin ou gratté sur toutes ses faces. La couleur doit être en harmonie avec celle du bâtiment principal et avec les clôtures mitoyennes.

Dans le cas d'une clôture en grillage ou grille, cette dernière doit être doublée d'une haie végétale d'essence locale. La couleur du grillage ou de la grille doit être de couleur brun, vert, métal.

Pour les enduits : Le blanc pur, le noir et le gris sont interdits pour le traitement des murs de clôture, mur de soutènement. Les teintes des enduits doivent être choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie ou sur le site internet de la Mairie

Dans le cas d'une clôture en plaques métalliques, celles-ci doivent être posées sur un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 60 cm. Les plaques métalliques doivent être de couleur brun, vert métal ou gris. Les pare-vues ou brise-vents sur clôture sont interdits

7) Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords..).

8) Tuyaux d'évacuation

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne seront pas apparents.

Les descentes d'eaux pluviales et les dauphins font partie de la composition architecturale de la façade et doivent être prise en compte dans tout projet. Les descentes d'eaux pluviales sont verticales et toutes autres évacuations sont interdites en façade ;

Le gris foncé et le noir sont interdits pour les gouttières et les descentes de gouttières. Celles-ci devront être de forme ronde.

2AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

a) Véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement égal ou supérieur à 50 m² de surface de plancher (garage ou aire aménagée).

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

- Pour chaque opération (hors emplacement réservé « L1 »), des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour deux logements.
- Pour les constructions concernées par l'emplacement réservé « L1 », pour chaque opération, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour quatre logements.

Bureaux :

- Une place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces :

- Une place par 40 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants). Dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

Autres établissements recevant du public :

- Une place pour 10 personnes.

b) Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 3 logements, prévoir 1 place par 100 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La superficie minimum concernant les espaces verts de pleine terre meuble doit être de 30% minimum de l'assiette du terrain.

Les voies carrossables ne peuvent pas être considérées comme des espaces verts.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les aires de stationnement devront être aménagées dans le cadre d'un projet paysager, comportant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs.

Dans le cas de nouvelles plantations, celles-ci devront être d'essences locales bien adaptées au climat méditerranéen et à la nature des sols.

Il est vivement conseillé de privilégier les essences peu consommatrices en eau.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées sur l'unité foncière si leur abattage s'avère nécessaire.

Les haies brise vu entre deux propriétés doivent être si possible maintenues ou remplacées si leur abattage s'avère nécessaire.

Pour toutes les unités foncières disposant d'un espace en pleine terre supérieure à 100m², il est obligatoire de planter 1 arbre par tranche entamée de 300 m² de terrain. Les choix d'essence de végétaux se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont proscrites.

Toutes les plantations devront être réalisées avec des essences locales adaptées au climat méditerranéen en harmonie avec le caractère du centre urbain. La taille des végétaux devra être adaptée à l'échelle du lieu.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé dans le P.L.U.

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

2AU15 – PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Artificialisation des sols :

Les surfaces minérales imperméables devront être limitées afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Les espaces artificialisés dédiés au stationnement devront être limités au strict nécessaire et être perméables.

Pour les destinations autres que les habitations, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés devront être limités au maximum et justifiés pour des raisons techniques (aires de stockage, manœuvre poids lourds, etc.).

Construction durable et énergies renouvelables :

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est fortement recommandée.

Dans la mesure du possible, l'architecture bioclimatique* comme principe de construction est fortement recommandée, ainsi il conviendrait que l'orientation et l'implantation des constructions visent à favoriser les économies d'énergie.

2AU16 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.