






Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. de Jacou

Règlement

Zone AU

	Florence Chibaudel - Urbaniste OPQU - Architecte DPLG Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier
	Jérôme Berquet - Urbaniste O.P.Q.U. Consultant en Planification & Urbanisme réglementaire Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier
	ELLIPSIG - Conseil & prestation en géomatique 1, rue de Cherchell - 34070 Montpellier

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone à urbaniser destinée à l'accueil d'un groupe scolaire. Elle admet les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle est partiellement concernée par un risque de feu de forêt.

Article 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts

Dispositions particulières à la prise en compte du risque de feu de forêt :

Sont interdites toutes constructions et installations dans la bande *non aedificandi* de 30 mètres de large telle que figurant au règlement graphique, excepté les équipements, aménagements et ouvrages destinés à la lutte contre l'incendie.

Article 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation propre à la zone.

Les travaux de terrassement, affouillement et exhaussement des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés dans la zone.

En deçà de la cote 53 m NGF, la sous-face du premier plancher des constructions sera calée à une hauteur minimum de + 50 cm pour rapport au terrain naturel avant travaux.

Article 3AU - ACCES ET VOIRIE

§1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

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

§2- Voirie

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

Les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets ménagers.

Article 4AU – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

§2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

§3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux pluviales sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Ces aménagements devront être réalisés en évitant tout effet de piège écologique (mise en place de systèmes d'échappatoires, ...).

Lorsque la capacité du réseau public est insuffisante pour recevoir les eaux pluviales générées par l'opération, des volumes de rétention équivalents à 120 l/m² imperméabilisé minimum seront aménagés sur l'unité foncière support du projet.

Pour des raisons sanitaires (prolifération des moustiques entre autres), les zones de rétention ne devront offrir aucun point de stagnation des eaux à l'air libre ou sous caillebotis. Les ouvrages enterrés de récupération des eaux de pluie devront être fermés. Les ouvrages de régulations avec cloisons siphonides et/ou zone de stagnation d'eau seront aménagés avec des regards fermés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

§4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

L'opération devra prévoir l'aménagement d'une piste de défense contre le feu de forêt répondant aux caractéristiques du RDDECI.

§6- Gestion des déchets

Un ou des locaux déchets seront aménagés au plus près des parcours de collecte et suffisamment dimensionnés pour permettre le tri des déchets. Ils ne devront pas engendrer de nuisances olfactives et visuelles sur les usagers des écoles et les riverains.

Article 5AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations seront implantées soit à l'alignement soit en recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux et à la défense incendie.

Article 6AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Article 7AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre deux constructions ou installations non jointives sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres. ($L \geq H \geq 4m$).

Article 8AU - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Article 9AU – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations ne peuvent excéder une hauteur de :

- 7,50 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
- 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasses.

Article 10AU – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect général

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les clôtures

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2,50 m. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage et doublées d'une haie végétale vive. Elles pourront comprendre des parties maçonnées lorsqu'elles sont nécessaires à des éléments techniques (portails, coffrets, ...).

Article 11AU – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat dans le cadre d'une mutualisation avec des aires de stationnement existantes.

§1- Stationnement des véhicules motorisés

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- une place de stationnement par classe.

De plus, des aires de stationnement suffisantes devront être réservées pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

§2- Stationnement des vélos

Le projet comprendra tous les équipements nécessaires en nombre suffisant pour stationner en toute sécurité les vélos, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Article 12AU – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent représenter au minimum 50 % du terrain d'assiette de l'opération.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m², excepté dans la bande *non aedificandi* figurant au règlement graphique où seuls des aménagements paysagers composés d'une strate herbacée et arbustive sont autorisés.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local. Les espèces invasives et allergènes sont interdites.

Article 13AU – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Au-delà du respect de la réglementation en vigueur, les constructions et les aménagements extérieurs seront conçus selon une approche bioclimatique adaptée aux caractéristiques du site.