

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

La zone AU1 actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations individuelles et collectives que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

La zone AU1 comprend :

- Un secteur AU1s qui est réservé pour le développement d'équipements sportifs.
- Des secteurs AU1a et AU1b qui autorisent des hauteurs plus importantes et une densité plus forte.

ARTICLE AU1-1

Occupations et utilisations du sol interdites

1) Sont interdits

- Les constructions usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les installations et travaux divers non compatibles avec la destination de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

2) De plus dans le secteur AU1s

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles qui sont liées et nécessaires à des équipements collectifs à vocation sportive, sociale, de loisirs ou culturelle.

ARTICLE AU1-2

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les équipements d'infrastructure.

Les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la gestion du service public ferroviaire.

L'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination est autorisée ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles. Le changement de destination doit, toutefois, être compatible avec la vocation principale d'habitat de la zone.

En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment est autorisée à condition que celui-ci reste de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette que le bâtiment détruit.

Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.

Les autres constructions ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération compatible avec un aménagement cohérent de la zone et en particulier avec le schéma d'orientation de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :

- Elle doit garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du quartier.
- Elle doit être compatible avec la réalisation à terme du schéma d'aménagement tel que présenté dans le document d'orientations générales du présent document d'urbanisme.
- Elle doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone. Pour cela, en dehors du secteur AU1s, toute opération doit avoir une superficie au moins égale à 5000 m² minimum. Toutefois, dans le cas où la partie restante, ou certaines parties restantes isolées représentent moins de 5000m², leur aménagement peut être autorisé.

De plus :

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

ARTICLE AU1-3

Accès 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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum

2) Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec au minimum 8 m d'emprise et 5 m de chaussée, pour les voies appelées à être classées dans le domaine public.

Dans tous les autres cas, si la voie dessert plus de deux lots, la largeur de chaussée sera d'au moins 4 mètres, avec une largeur de plate-forme d'au moins 6 mètres. Mais pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les largeurs plus importantes pourront être demandées.

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les caractéristiques de la plateforme de retournement devront permettre l'inscription d'un carré de 15 m x 15 m pour les opérations d'ensembles (lotissements et permis groupés) lorsque la voie dessert plus de 5 logements.

Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul de 5 mètres par rapport au bord de chaussée.

ARTICLE AU1-4

Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales issues des aménagements et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent faire l'objet d'un aménagement (rétention, absorption...) avant raccordement au réseau collectif ou rejet dans le milieu naturel.

Pour les eaux pluviales issues des zones de parkings et de voiries, il pourra être exigé un prétraitement particulier.

4) Électricité et téléphone

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

5) Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AU1-5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions.

ARTICLE AU1-6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Le long des voies en déblai ou en remblai, le retrait sera respectivement compté à partir de la crête ou du pied du talus.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services des télécommunication, transformateurs...) et aux locaux poubelles collectifs.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE AU1-7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises, en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Elles sont de volumes et d'aspects homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contiguës
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération. Dans ce cas, les règles à respecter en limite de la propriété initiale restent celles de droit commun énoncées aux précédents alinéas.
- Dans le cas d'opération jumelées, l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée.
- Elles constituent des constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 2,50 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises, à proximité de la limite séparative dans les cas suivants. Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, d'une emprise au sol maximum de 15m² et à condition que la hauteur du bâtiment sur son côté le plus proche de la limite séparative ne dépasse pas 2,5 m. Dans ce cas les bâtiments devront être implantés parallèlement à la limite séparative.

Toutefois, la règle de recul ne s'applique pas dans les cas suivants

- Pour les installations et bâtiments liées ou nécessaires aux services publics (services des télécommunications, transformateurs EDF...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, dans la mesure où l'extension se fait dans la continuité du bâtiment existant

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE AU1-8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions.

ARTICLE AU1-9

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles AU1 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE AU1-10

Hauteur maximum des constructions

Hauteur par rapport aux voies limitrophes

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est définie comme indiqué ci-dessous :

Règles générales

- Hauteur R + 1 avec 7 mètres maximum à l'égout du toit.
- Pour les ouvrages techniques (du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...), cheminées et autres superstructures, la hauteur sera de 12 m maximum.
- Le niveau de l'ensemble des seuils de tous les accès extérieurs à la construction (y compris du garage) devra se trouver à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voie primaire de desserte d'accès de la parcelle ou du tènement.

Exceptions

- Dans le cas de l'aménagement et l'extension des bâtiments existant, des hauteurs différentes peuvent être admises.
- L'aménagement des combles est autorisé à condition qu'il soit lié à l'aménagement de l'étage inférieur.
- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.
- Selon les schémas d'orientations générales figurant dans le dossier, une hauteur allant jusqu'à R+2

avec 10 mètres à l'égout du toit peut être autorisée dans certains secteurs désignés des zones AU1a.

* Secteurs AU1a :

Hauteur R + 2 avec 10 mètres maximum à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les ouvrages techniques (du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...) cheminées et autres superstructures.

* Secteurs AU1b :

Hauteur R + 3 avec 13 mètres maximum à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les ouvrages techniques (du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...) cheminées et autres superstructures.

* Secteurs AU1s :

Hauteur R + 2 avec 10 mètres maximum à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les ouvrages techniques (du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...) cheminées et autres superstructures.

ARTICLE AU1-11

Aspect extérieur

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faitage, ouvertures, alignements.

1) Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ainsi que pour les bâtiments annexes de faible emprise au sol.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50 %.

Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où il s'agit, soit de terrasses accessibles en continuité d'un logement, soit de petits éléments de liaisons des volumes principaux.

2) Toitures

Les matériaux de couverture de bâtiments dépendances doivent être similaires à ceux de la couverture du bâtiment principal au niveau de l'aspect et de la teinte.

A moins qu'elles ne soient translucides, les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de tuiles de terre cuite.

Les bâtiments à usage d'habitation présenteront un forçat minimum de 30 cm, tant en façade qu'en pignon. Cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions implantées sur une limite séparative.

Dans le cas de l'aménagement ou de la réfection des bâtiments existants non conformes aux règles du POS, celles-ci pourront ne pas s'appliquer.

Dans le cas de la réfection d'une partie de toiture, les matériaux utilisés doivent être similaires à ceux de l'ensemble de la toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Les toitures peuvent présenter un autre aspect dans le cas de vérandas, de couverture de piscine et de petits bâtiments annexes de moins de 8 m² d'emprise au sol.

3) Éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et conforme au nuancier déposé en Mairie.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

4) Clôtures, en limite de domaine public ou de voirie

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

A moins d'être constituée de haies vives, la hauteur maximum de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

5) Clôtures, en limite séparative

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, hors soutènement.

6) Divers

Pour les bâtiments à usage d'habitation collective, les antennes devront être collectives.

L'aspect des luminaires d'éclairage public devra se rapprocher de celui de ceux existant à proximité sur la voie publique.

7) Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le projet devra toutefois tenir compte du caractère général du site afin de s'y intégrer le mieux possible.

ARTICLE AU1-12

Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulières est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum

Pour les constructions :

- À usage d'habitation : 2 places par logement
- Immeubles collectifs : 2 places par logements (comprenant garages et parkings) dont au moins 1 place dans un espace clos et couvert.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

Il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs :

- 1 place de stationnement pour 3 logements
- 2 places de stationnement pour 6 logements
- 3 places de stationnement pour 9 logements...

Pour les constructions à usage hôtelier et de restaurant : 1 place pour 1 chambre ou par 8 m² de surfaces cumulées de salles de bar - café - restaurant.

Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage artisanal, industriel et de bureau : 1 place pour 1 emploi effectif sur place.

Pour les hôpitaux, cliniques et maisons de retraite : 1 place pour 1 lit.

Pour les lycées et établissements d'enseignement :

- 1 place pour 1 emploi

Et de plus pour les établissements de formation pour adultes :

- 1 place pour 10 élèves.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité pour le pétitionnaire de satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- Soit en justifiant l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m.

Lorsque le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des solutions ci-dessus, il peut être tenu, en lieu et place, de verser la participation, si celle-ci a été instaurée. Le versement de la participation prévue au 3^{ème} alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE AU1-13

Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les opérations individuelles de plus de 3 lots et les opérations groupées de plus de trois logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massif fleuris, espaces engazonnés ...).

Il pourra être exigé des espaces libres communs jusqu'à 15% de la superficie totale du tènement.

Pour ces opérations, dans le cadre du volet paysager, il est recommandé de joindre un plan de plantation des espaces libres au dossier de permis de construire.

ARTICLE AU1-14

Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé ainsi :

Type	Zone AU1	Secteurs AU1a et AU1b
Habitat	0,25	0,40
Équipement collectif	Pas de COS	Pas de COS
Autres	0,40	0,40