

Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Elle se compose de trois sous zones. La vocation de l'ensemble de ces sous-zones est résidentielle.

La zone 1AU se compose des sous-zones suivantes :

- 1AU1 correspondant au nouveau quartier résidentiel à réaliser à l'Ouest du collège et au sud du chemin de Moland ;
- 1AU2 correspondant à la partie Sud du quartier à créer en entrée de ville Est de la commune ;
- 1AU3 correspondant à un secteur résidentiel à réaliser au Nord du collège.

L'urbanisation de chaque zone 1AU se fera dans le respect des opérations d'aménagement et de programmation prévues par le PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

L'ouverture des zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 est prévue pour être échelonnée dans le temps :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU1 est possible dès approbation du PLU ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU2 ne pourra être effective qu'après réalisation de la totalité des espaces communs ainsi que de l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues en zone 1AU1 ou à partir de 3 ans après l'approbation du PLU ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU3 ne pourra être effective qu'après réalisation de la totalité des espaces communes ainsi que de l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues en zone 1AU2 ou à partir de 5 ans après l'approbation du PLU.

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Eléments ponctuels du patrimoine local (L.151-19 CU)
- Secteurs de mixité sociale (L.151-15 CU)

Les zones 1AU sont encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N°3 du PLU Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

a. Sont interdits

- la destination « exploitation agricole et forestière » ;
- les sous-destinations « restauration », « hébergement hôtelier et touristique », « commerce de gros » et « cinéma » ;
- les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « centre de congrès et d'exposition » ;

- Les sous-destinations « salle d'art et de spectacle » ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- 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 dépôts de véhicules et de matériaux usagés ;
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

b. Sont admis sous conditions

- Les nouvelles occupations et constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « bureau » sous réserve d'être liées à une habitation et dans la limite de 30% de la surface de plancher de cette habitation sans pouvoir excéder 50m² de surface de plancher ;
- Les constructions et occupations des sous-destinations « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « équipements sportifs » sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.
- En sous-zones 1AU1 et 1AU2 peuvent être admis les locaux commerciaux en rez-de-chaussée sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 50m².
- les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone ;

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les terrains concernés par la prescription graphique « secteurs de mixité sociale : logements conventionnés », les programmes de construction de logements devront prévoir une part minimale de 30% de logements conventionnés au sens du code de la construction et de l'habitation (loi SRU).

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis l'égout de toiture, ou depuis l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse, jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.

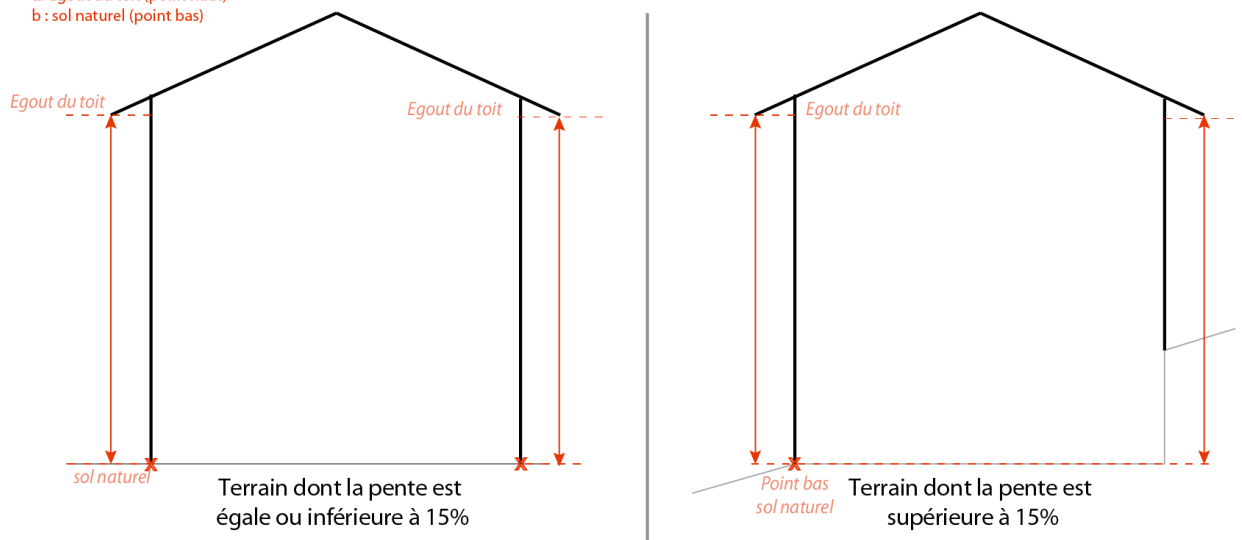
Toutefois, dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction (hors emprise des débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre, marquise et auvent).

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction.

Hauteur. Schéma explicatif

$$\text{hauteur} = a - b$$

a : égout du toit (point haut)
b : sol naturel (point bas)



Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions est définie en fonction du nombre de niveaux de la construction selon les modalités suivantes :

Niveaux de la construction	Hauteurs maximales admises
R+0	3,5 mètres
R+ 1	7 mètres
R + 2	9,5 mètres

Toutefois, les constructions en R+2 ne sont admises que dans la sous-zone 1AU2 sous réserve du respect des dispositions de l'OAP Entrée de Ville Est.

- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 mètres.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade des constructions. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades les débords de toiture et saillies supérieurs à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions non closes.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Dispositions générales

Les façades des constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer dont celles internes aux opérations de lotissement.

Par ailleurs, en sous-zone 1AU2 les façades des constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres depuis l'axe de la RD 979.

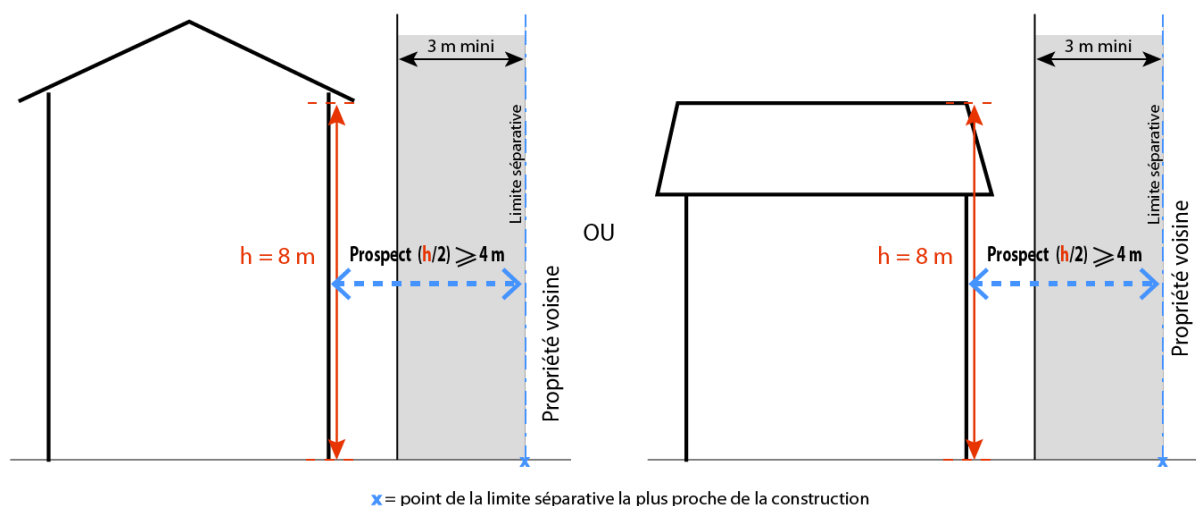
Dispositions particulières

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins d'être implantées sur la limite séparative, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement entre la façade et la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale de cette façade ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m. La hauteur de la façade se calcule en prenant en compte l'égout de toiture pour le mur gouttereau ou le faîtage pour le mur pignon (voir schéma ci-dessous).



Dispositions particulières

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.
- pour les annexes, accolées ou non au bâtiment principal, n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur en tout point implantés à 1 mètre au moins de la limite séparative, sous réserve du respect des principes fixés par les OAP.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

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.

Implantation et volume

Les volumes simples doivent être privilégiés. Une cohérence de traitement des volumes et des proportions des constructions est exigée dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble. En dehors des cas d'opération d'aménagement d'ensemble les volumes et proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine.

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 (comprenant aussi les marquises,

Dispositions applicables à la zone 1AU

auvents, vérandas, pergolas, carports), les couvertures de piscine et les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

Les toitures terrasses devront être végétalisées sur la totalité de la superficie de la toiture, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet. Les bacs de récupération seront enterrés ou dissimulés à la vue.

Eléments de surface

Une cohérence de traitement des matériaux de couverture, des enduits, des ouvertures, des menuiseries et huisseries extérieures est exigée dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble. En dehors des cas d'opération d'aménagement d'ensemble ces éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

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.

A l'exception des vérandas, marquises, auvents, pergolas, carports et couvertures de piscine, les couvertures doivent être de teinte homogène allant du rouge au rouge-brun ou rouge vieilli ayant l'aspect de la tuile non plate (se référer au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie). Les autres teintes de couverture sont interdites (hors exceptions mentionnées ci-dessus) notamment le noir ou le gris foncé.

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie des bâtiments.

L'ensemble des dispositions relatives aux éléments de surface devront être déterminés en conformité avec les dispositions énoncées ci-dessus et en se référant notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

Les mouvements de sols

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Sont notamment interdits :

- Les exhaussements et affouillements de sol sans lien avec des constructions, aménagements ou occupations du sol autorisées.

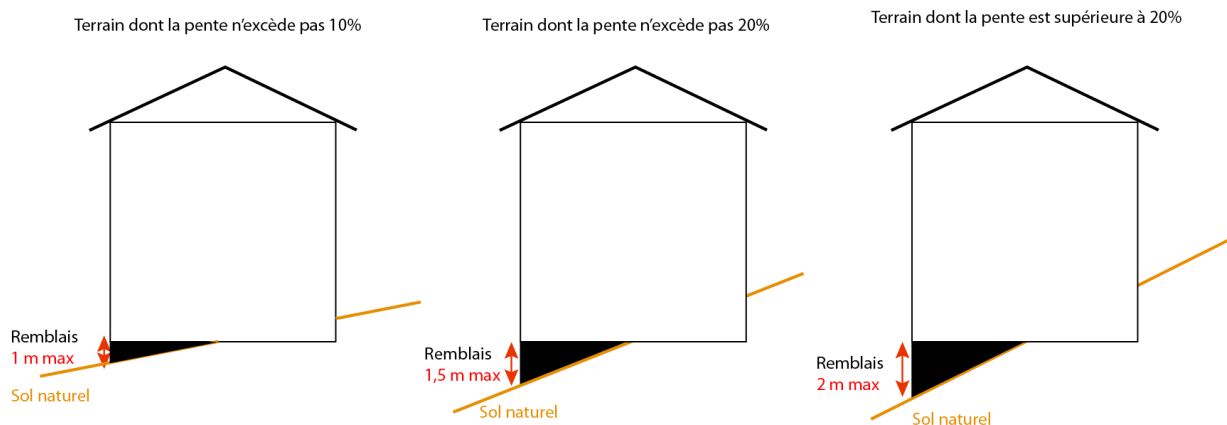
Concernant les mouvements de terrains nécessaires à la construction de bâtiment :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais visibles depuis l'extérieur, une fois le projet achevé, ne doit pas excéder par rapport au terrain naturel :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente est inférieure à 10% ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente est comprise entre 10% et 20% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%.

Dans le cas d'un terrain plat (jusqu'à 2% de pente), les mouvements de terre doivent être limités à une hauteur de 0,5 mètres et régulés en pente douce.

La pente de terrain est appréciée à l'échelle de l'ensemble du terrain du projet.



Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface. Il convient de se référer notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

- **En bordure de voie**, les clôtures devront être constituées en concordance avec les types de clôtures voisines parmi les dispositifs suivants, à savoir, soit :
 - D'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre doublé d'un dispositif à claire voie dont la hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre ;
 - De haies vives composées d'essences locales dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre doublées ou non d'un grillage.

Les dispositifs à claire-voie devront être à dominante verticale et présenter un rapport de vide représentant au moins 1/3 de l'élévation du dispositif. Ils seront d'aspect bois ou métal.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures peuvent être doublés de haies vives d'essences végétales n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

- **Sur les limites séparatives**, les clôtures seront constituées soit :

- De haies vives composées d'essences locales dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres doublées ou non d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre ;
- D'un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre ;
- D'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre doublé d'un dispositif à claire voie dont la hauteur totale n'excédera pas 1,80 mètre.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures peuvent être doublés de haies vives d'essences végétales n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Nonobstant les règles définies précédemment, la hauteur des piliers pourra atteindre jusqu'à 2 mètres maximum.

Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont notamment interdites pour la composition des clôtures, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastic...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

La couleur des murs de clôture enduits doit correspondre doivent être cohérent avec la façade de la construction en se référant notamment au nuancier déposé en mairie.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé...).

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction et lors d'une opération d'ensemble, il est exigé un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement n'excédant pas 3 places de stationnement.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne...) sont interdites.

c. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou par des Espaces Boisés Classés, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existante.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2,3x5 mètres minimum (hors accès et manœuvre). Les places de stationnements peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Pour les constructions nouvelles, les aires de stationnement collectives ne peuvent être boxées, qu'elles soient en extérieur ou en sous-sol.

Dans le cas d'**extension** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux.

En cas de **changement de destination** ou de **réhabilitation** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions nouvelles ci-après énoncées.

a. Véhicules motorisés

- Pour les constructions relevant de la destination « habitation »

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² indivisible de surface de plancher (créée) avec un minimum de 1 place par logement et sans pouvoir exiger plus de 3 places par logement. De plus, dans les opérations à partir de 4 logements, il est exigé la réalisation de 1 place visiteur par tranche indivisible de 4 logements.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- Pour les constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m² indivisible de surface de plancher (créée). Lorsque ces constructions sont liées à des locaux destinés au logement, 1 place peut être décomptée des obligations si la construction d'habitation comprend deux places de stationnements, 2 places peuvent être décomptées si la construction d'habitation comprend 3 places ou plus.

- **Pour les constructions relevant de la sous-destination « bureau »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 30m² indivisible de surface de plancher (créée).

- **Pour les constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

b. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 4 logements pour la destination « habitation » et 30m² de surface de plancher pour la sous-destination « bureau ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 3m² à laquelle s'ajoute 2m² par tranche indivisible de 100 m² de surface de plancher.

Pour information, des règles différentes peuvent être définie par les articles dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme (voir dispositions communes du règlement).

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large. L'accès et, le cas échéant, son dispositif de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.
- 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.

b. Voirie

- 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 doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne, de 5 mètres pour les voies à double-sens et 3,5 mètres pour les voies à sens unique. Elles seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur de 1,5 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Cet aménagement devra offrir un espace de retournement de 15 mètres de diamètre pour les voies structurantes et 10 mètres pour les voies non-structurantes.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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.

b. Energie/ Electricité

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement des Eaux Usées

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.

- Eaux usées domestiques

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.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration.

Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux

Dispositions applicables à la zone 1AU

de surfaces (après régulation/rétention).

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.