

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitat dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble. Elle peut s'urbaniser au coup par coup.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- 1.1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. - les constructions à destination d'habitation et leurs annexes seulement si elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble et si, par leur implantation elles ne compromettent pas l'utilisation ultérieure du reste de la zone,
2. - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble et si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
3. - les installations classées pour la protection de l'environnement seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
4. - les aires de jeux et de sports ouvertes au public seulement si elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble,
5. - les aires de stationnement ouvertes au public seulement si elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble,

6. - les affouillements et exhaussements du sol, seulement s'ils sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- 7 - les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics s'ils s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

1.2 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3 - Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

1.4 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

2.2 - Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Les voies nouvelles en impasse doivent obligatoirement comporter à leur partie terminale une aire aménagée permettant aux véhicules de faire demi-tour.

2.4 - Les voies privées en impasse d'une longueur de plus de 80 m sont interdites.

Article 1AU4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 – Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement2.1 - Eaux usées

- 2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2 Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 2.1.4 En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individu est admis. Cependant la possibilité de construire peut être refusée en raisons des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

2.2 - Eaux pluviales

- 2.2.1 Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées lorsqu'il existe
- 2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que de leurs branchements est imposée. Les compteurs électriques en autres seront installés de préférence à l'intérieur des édifices, sinon ils seront incorporés dans les maçonneries et dissimulés par une porte en bois peint ou d'aspect similaire Il pourra être autorisé quelquefois l'installation des lignes électriques au niveau des corniches, des immeubles (câbles dissimulés) à l'occasion du rééquipement.

Article 1AU5 - Caractéristiques des terrains

Une surface minimale de terrain peut être imposée eu égard aux contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 200 m² doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

Les constructions dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 200 m² doivent être implantées en recul minimum de 13 m de l'alignement.

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 200 m² peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de la limite.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Les constructions dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 200 m² doivent être implantées en retrait de la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 1AU9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de CES.

Article 1AU10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sera au maximum de R+2, non compris les combles aménagés.

La hauteur totale au faîtage, sera au maximum de 12 m, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Implantation altimétrique.

Les constructions doivent être implantées en s'adaptant au maximum à la topographie existante.

Cette règle n'est pas applicable dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiment existant.

Article 1AU11 - Aspect extérieur

TOITURES**- Volumétrie**

Les toitures seront à 2 ou plusieurs pans avec une pente minimum de 30°, le faîtage sensiblement parallèle à la façade sur rue.

Dans le cas de bâtiments dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 200 m², il pourra être exceptionnellement admis des pentes inférieures à 30° ou des toitures terrasse.

Dans les deux cas, le projet devra faire l'objet d'une conception soignée, et les choix devront être justifiés par rapport au parti général.

- Matériaux

Les couvertures seront réalisées en tuile plate ou en tuile mécanique offrant une similitude d'aspect avec la tuile plate.

La nuance générale de la toiture sera unie, du brun foncé au roux, la teinte rouge orangé étant exclue.

La tôle pré-laquée de teinte variant de brun foncé au roux est autorisée en couverture des bâtiments à usage commercial, artisanal ou industriel.

En toiture terrasse, sont autorisés :

- la tôle pré-laquée de teinte variant du brun foncé au roux,
- les protections lourdes assurées par tout matériau naturel de teinte variant du brun clair au roux.

VOLUMETRIE ET FACADES

On recherchera en priorité une volumétrie d'une échelle similaire à celle des constructions traditionnelles de même destination.
En rénovation, on respectera les volumes existants.

Les maçonneries à enduire le seront traditionnellement avec des matériaux offrant une similitude d'aspect avec les enduits traditionnels à la chaux.

La couleur des matériaux de façade est libre, elle devra être traitée uniformément de bas en haut du parement. Elle pourra être cependant imposée dans certains cas où elle serait importante dans la perception d'un élément ou d'un ensemble urbain, d'une perspective ou d'un cône de vision.

Les menuiseries, portes, fenêtres et volets extérieurs seront peints de couleur claire.

Le traitement des bardages en bandes verticales de couleurs différents est interdit. Les grandes surfaces de bardage devront faire l'objet d'une étude de coloration.

Le blanc est proscrit.

CLOTURES

La clôture des parcelles recevant des habitations pourra être assurée par tout moyen approprié tel que mur de maçonnerie, surmonté ou non d'une grille, haie végétale ou grille. Les grillages sont interdits.

Dans le cas de mur en maçonnerie, les matériaux utilisés pourront s'inspirer avantageusement des exemples existants, et devront respecter les prescriptions applicables aux façades des bâtiments. Les murs en moellons posés à sec non enduits sont autorisés.

Article 1AU12 - Stationnement des véhicules

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

Article 1AU13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc.) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc.).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

- 2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 2.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés avec des essences locales.
- 2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.
- 2.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

- 3.1 - 4% au moins du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, aménagé en espace vert ou aire de jeux.
- 3.2 - Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir les constructions à caractère industriel, artisanal ou commercial.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- 1.1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2 sont interdites.

Article 1AUE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de respecter le § 2:

- 1 - les constructions à destination de commerce ou d'artisanat, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
- 2 - les constructions à destination de bureau ou de service, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
- 3 - les constructions à destination de gardiennage sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
- 4 - les constructions à destination industrielle, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
- 5 - les constructions à destination d'entrepôts commerciaux, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
- 6 - les constructions directement liées et nécessaires aux activités, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
- 7 - les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après.

- 8 - les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après.

Sont admises les occupations et utilisations du sol citées au § 1, si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - les équipements internes de l'opération envisagée et ceux nécessaires pour les raccorder aux divers réseaux publics existants dans les conditions fixées par les services techniques compétents, soient pris en charge par le pétitionnaire,
- 2 - l'opération n'entrave pas par son implantation le développement ultérieur de la zone ou qu'elle respecte le schéma d'organisation de la zone lorsqu'il existe,
- 3 - qu'elles n'apportent aucun risque ni aucune gêne pour le voisinage,
- 4 - les constructions à usage de gardiennage seulement si elles sont strictement nécessaires aux activités admises dans la zone et incorporées au bâtiment à usage d'activités économiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE3 - 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, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Article 1AUE4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un traitement conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel, peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.

3 - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que de leurs branchements, est imposée.

Article 1AUE5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AUE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

Article 1AUE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Toutefois :

- les constructions pourront être jumelées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies,
- les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative.

Article 1AUE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions doit être telle, que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 1AUE9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de CES.

Article 1AUE10 - Hauteur des constructions

Sans objet.

Article 1AUE11 - Aspect extérieur

GENERALITES

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

TOITURES

1 - Formes de toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants (34° à 45°).

Tous types de couverture pour ouvrages d'intérêt généraux peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2 - Matériaux de toitures

- 2.1. Les matériaux de toiture recommandés sont :
- . les tuiles plates en terre cuite,
 - . les tuiles mécaniques,
- L'emploi de tuiles d'aspect ciment gris foncé est interdit.
- 2.2. Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.
- 2.3. Pour les constructions à destination d'activités économiques, les toitures apparentes en tôle galvanisée ou éléments non peints sont interdites. Les bacs aciers pré-peints sont autorisés, de même que les bardeaux d'asphalte et le fibrociment teinté.

FACADES

1 - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

2 - Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant.

CLOTURES

1 - En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- . soit par des grilles ou grillages, doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,50 m,
- . soit par un mur plein de même nature que celle de la façade du bâtiment principal.

2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel et ne doit pas être supérieure à 2 m.

3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Article 1AUE12 - Stationnement des véhicules

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins 1 emplacement pour 40 m² de surface hors oeuvre nette.

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

Article 1AUE13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Obligation de planter :

- 1 - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2 - Les espaces non bâtis devront être plantés.
- 3 - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- 4 - Les essences utilisées seront des essences locales.
- 5 - Des écrans de verdure peuvent être utilisés pour masquer certaines constructions. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.