

ZONE 1 AU

PREAMBULE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future de moyenne ou faible densité, insuffisamment ou pas équipée, à règlement permissif.

L'urbanisation de la zone 1 AU ne pourra s'effectuer qu'après réalisation d'une étude et d'un plan global d'aménagement.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend 3 secteurs:

- 1AUa : vocation mixte d'urbanisation future de moyenne densité (future zone UAb),
- 1AUb : vocation mixte d'urbanisation future de faible densité (future zone UB) ,
- 1AUc : vocation mixte d'urbanisation future à courte et longue échéance (future zone UC)

Rappel

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la plateforme des voies ferrées, telle qu'elle figure au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2.

Dans le secteur 1 AUc:

Les caves et garages en sous-sol.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

SONT ADMISES :

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après.

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPECIALES:

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone:

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble,
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les établissements à usage d'activité commerciale, artisanale, de bureaux ou de services, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées,

bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,

- Les édifices cultuels,
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins,
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature,
- Les installations de chantier pour la durée des opérations autorisées,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, Les clôtures,
- Les extensions et les annexes,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

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.

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

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurés en dehors de la voie publique.

VOIRIE:

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduaires des activités:

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents préépurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ciaprès définies doivent être respectées .

Réseau séparatif :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour des opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400m² et 1000m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple ...).

Réseau unitaire :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 100m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

TELECOMMUNICATIONS/ELECTRICITE/TELEVISION/RADIODIFFUSION :

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

En outre, dans les lotissements et les opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur 1AUa :

Tout ou partie de la façade des constructions principales doit être implantée:

- Soit avec un recul identique au recul de l'une des deux constructions voisines, ou de la construction la plus proche
- Soit avec un recul minimum de 5 m et maximum de 10 m
- Avec un recul obligatoire de 10 m par rapport aux voies SNCF

Dans le secteur 1AUb :

Tout ou partie de la façade des constructions doit être implantée :

- Avec un recul de minimum de 5 m et maximum de 10 m
- Recul obligatoire de 10 m par rapport aux voies SNCF

Dans le secteur 1AUc :

La façade des constructions doit être implantée :

- Avec un recul de minimum de 5 m.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Dans toute la zone, l'implantation de bâtiments, d'installations et d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra se faire soit en limite d'emprise publique ou de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

L'implantation en limite séparative est **admise**, pour toute construction, sur limite séparative latérale dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.

Au-delà d'une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, l'implantation en limite séparative **n'est autorisée que** :

Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial artisanal ou de dépôts, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants.

Lorsque dans le cas de dents creuses, l'implantation en limite parcellaire correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les habitations voisines.

Dans tous les cas, lorsqu'il s'agit de constructions ne joignant pas la limite séparative:

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique au recul du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Dans le secteur 1AUc :

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative ou avec un recul minimum de 4m.

Dans toute la zone, l'implantation de bâtiments, d'installations et d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra se faire d'une limite latérale à l'autre ou avec un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder .

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb :

60 % pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que pour toutes les autres constructions.

Dans les secteurs 1AUc :

40 % pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que pour toutes les autres constructions.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments, d'installations et d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

Hauteur relative :

La différence de niveau (h) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L). Toutefois, des modulations pourront être admises pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës, pour des impératifs architecturaux, à l'angle de 2 voies de largeur différente sur une longueur maximum de 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Hauteur absolue :

Constructions à usage d'habitations:

- Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas excéder 9m à l'égout du toit, dans le secteur 1AUa
- Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas excéder 7m à l'égout du toit, dans le secteur 1 AUb
- Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, et ce exclusivement sous forme de combles aménagés inclus (R -Fun seul niveau de combles aménageables) dans le secteur 1AUc.

Constructions à usage d'activités économiques

- La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 10 m au faîtage dans les secteurs 1AUa et 1AUb
- La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 7 m au faîtage dans le secteur 1AUc.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principe général

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les vérandas ne sont pas autorisées en façade principale.

Aspect:

Le traitement de façades doit être en harmonie avec les façades avoisinantes=Les matériaux autorisés feront l'objet d'un appareillage soigné.

Matériaux et decorations:

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants, les couleurs violentes ainsi que le blanc sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, les matériaux brillants.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Couleurs:

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes. L'autorisation de construire devra être accompagnée du nuancier utilisé.

Bâtiments annexes:

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques et chaufferies d'immeubles doivent s'harmoniser aux constructions.

2) Clôtures :

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

1) **Les clôtures sur rue (façade principale et façade arrière)** d'une hauteur maximale de 1,80m doivent être constituées soit:

- D'un mur bahut, élaborés en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur maximale de 1 m, à compter par rapport au niveau de la voie. Surmonté d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive d'essences régionales, OU
- D'une grille doublée ou non d'une haie, OU
- D'un grillage doublé d'une haie vive d'essences régionales.

2) **Sur les autres limites séparatives**, y compris les limites latérales sur rue, Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2m, peuvent être minérales et/ou végétales.

Toitures. couvertures et ouvertures en toiture .

- Les percements en toiture doivent être de proportions verticales et de dimensions inférieures à celles des ouvertures en façade.
- Les lucarnes doivent être situées à l'aplomb ou en retrait du mur de façade.
- L'ensemble des percements en toiture ne peut couvrir plus des 2/3 de la longueur du faîtage.

Constructions à usage d'activités:

Les façades doivent être réalisées en briques, ainsi qu'en bardages métalliques, en bois, en verre et en béton ou tout autre matériaux d'aspect et de teinte similaires, sous réserve de faire l'objet d'un appareillage soigné. Les couleurs criardes sont interdites, ainsi que le blanc s'il constitue plus de 50% de la façade.

Les toitures seront réalisées:

- soit dans les mêmes matériaux que les façades, lorsqu'il s'agit de bardages métalliques
- soit avec des matériaux dans les tons de rouge-orangé ou de couleur sombre

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé .

Au minimum deux places de stationnement par logement (y compris le garage éventuel) , à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Pour les opérations de logements locatifs financées avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction à l'identique.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées : - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ; - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs , - une place de stationnement doit être affectée pour 50 à 150 m² de bureaux.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces de détente (plantations, espaces verts, ...).

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m².

Outre les espaces voués à la circulation et au stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés devront concerner une superficie d'un seul tenant au moins égale à 5 % de celle du terrain utilisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'une superficie supérieure ou égale à 5000m².

Toutefois, pour répondre à des impératifs de plan masse, le morcellement d'un espace commun de détente, dont la superficie est égale ou supérieure à 1500m², pourra être admis avec un maximum de 3 espaces séparés, mais aucun de ces espaces ne pourra être inférieur à 750 m².

Les bandes de terrains plantés le long des voies entre la chaussée et les allées piétonnes peuvent, dès lors qu'elles ont une largeur minimale de 1,50 m, être comptabilisées pour répondre à des impératifs de plan masse dans le cadre des 5% d'espaces communs de

détente. Dans cette hypothèse, elles ne sont pas soumises à la superficie minimale de 750m².

Chaque lot doit être planté à raison d'un arbre de haute tige au minimum.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.