

ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Zone à urbaniser, en extension du quartier des Roches, des Tanneries et du Buisson, selon les dispositions réglementaires de la zone urbaine diversifiée Ud,

avec un réseau d'infrastructures à réaliser en continuité des réseaux existants, dans le cadre d'opérations d'ensemble portant chacune sur une superficie de terrain de deux hectares au moins,

accueillant des fonctions diversifiées d'habitation, d'équipements, d'aires de loisirs et de sports, d'activités de bureau, d'industrie, de commerce, d'artisanat et de service.

Article 1AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques, sauf celles prévues à l'article 1AU.2 ;
- les lotissements à usage d'habitation ou d'activités économiques, sauf ceux prévus à l'article 1AU.2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du régime de l'autorisation ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.) ;
- les aires de jeu et de loisir, sauf celles prévues à l'article 1AU.2 ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements et exhaussements de sol.

Article 1AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- les ensembles immobiliers et les lotissements à usage d'habitation et d'équipement, portant sur une surface minimale de terrain de deux hectares ;
- les constructions à usage d'activités économiques incluses dans une opération d'ensemble, dans la limite d'une surface définie selon la nature des activités comme suit :
 - 2500 m² (deux mille cinq cents m²) de surface de vente pour un usage de commerce de détail,
 - 1200 m² (mille deux cents m²) de surface hors-œuvre nette SHON pour un usage d'hôtellerie, ou de service marchand (formation, santé, restauration, loisir, par exemple),
 - 600 m² (six cents m²) de surface hors-œuvre nette SHON pour un usage de bureau, ou d'artisanat, ou d'industrie, ou d'entrepôt ;
- les aires de jeu et de loisir incluses dans une opération d'ensemble ;
- les constructions d'équipements techniques liés à la réalisation d'une opération d'ensemble pour l'alimentation en eau, l'assainissement, la sécurité, l'énergie, les télécommunications ;
- les infrastructures de circulation (route, piste cyclable ou allée piétonnière) liées à la réalisation d'une opération d'ensemble ;

- les clôtures liées aux occupations autorisées.

Toute construction à usage d'habitation, ou à usage d'enseignement ou de santé, située dans la zone de servitude de bruit indiquée sur le plan des servitudes d'urbanisme, doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Article 1AU.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.

Les voies doivent avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites, d'une largeur minimale de 3,5 m peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

Aucun nouvel accès, autre que ce qui est nécessaire à l'exploitation agricole, n'est possible sur les routes à grande circulation RD201 et RD408.

Article 1AU.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Assainissement des eaux usées :

Le branchement, sur le réseau collectif d'assainissement, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant, en tenant compte de ses caractéristiques.

Autres réseaux :

Le branchement sur les réseaux publics d'électricité et de télécommunication est obligatoire pour toute construction qui requiert l'un ou l'autre de ces services ; les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.

Le branchement sur le réseau de télédistribution, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service ; les raccordements doivent être installés en souterrain.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité des réseaux doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération. Les réseaux publics doivent être enterrés.

Article 1AU.5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain dans la zone.

Article 1AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement de la voie publique ou privée, ou de l'emprise publique, soit avec un reculement au-moins égal à 2 m (deux mètres).

Les façades doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Les bâtiments comportant des accès pour des véhicules doivent être implantés de telle sorte que ces accès soient utilisables sans manœuvre excessive sur la voie, et en fonction du gabarit des véhicules.

Article 1AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative (façade ou pignon aveugle) soit avec un reculement au-moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, avec un minimum de 4 m (quatre mètres),
- au tiers de cette hauteur avec un minimum de 2 m (deux mètres) s'il s'agit d'une façade sans ouverture.

La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ou l'acrotère, ou le faîtage du toit s'il s'agit d'un pignon.

Article 1AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions peuvent être réalisées en continuité du bâti existant, ou implantées avec un reculement au-moins égal à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 4 m (quatre mètres) si la façade la plus basse comporte des baies assurant l'éclairage de pièces de travail ou d'habitation,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2 m (deux mètres) si celle-ci est aveugle ou ne comporte que des jours secondaires ou de souffrance.

La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ou l'acrotère, ou le faîtage du toit s'il s'agit d'un pignon.

Article 1AU.9 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 50% (cinquante pour cent) de la superficie de la parcelle. En cas de division parcellaire, ce pourcentage maximal doit être respecté dans chaque nouvelle parcelle.

Article 1AU.10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m (quinze mètres).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

Article 1AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Lorsque les bâtiments annexes sont apparents depuis l'espace public, ils doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Les constructions édifiées dans un style traditionnel doivent comporter une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente est comprise entre 35° et 45° ; les toitures sont constituées de matériaux de couleur brune ou ardoise ; les fenêtres, y compris celles de toitures en pente, doivent être plus hautes que larges.

Les constructions édifiées dans un autre style peuvent être couvertes différemment. La toiture en forme de terrasse est admise, dans la limite du tiers de la surface de toiture, en projection sur le plan horizontal. La toiture à un ou deux versants de faible pente est admise.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,2 m (deux mètres et vingt centimètres) ; cette limite est réduite à 2,0 m (deux mètres) sur l'alignement d'une voie publique ou privée, ou d'un espace public.

L'aspect d'une clôture peut être en dur (mur enduit ou gravillonné, portail ou portillon plein), à claire-voie (grille au-dessus d'un muret, grillage maintenu par piquets, avec ou sans mur bahut, barrière) ou végétal (haie vive taillée ou non). En alignement d'une voie publique ou privée, ou d'un espace public, le linéaire de clôture doit être pour un tiers en dur et pour deux tiers à claire-voie ou végétal.

Article 1AU.12 - Aires de stationnement - obligations imposées aux constructeurs :

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

La notice explicative incluse dans la demande de permis de construire doit analyser les besoins en stationnement. Il doit être réalisé sur la parcelle au minimum :

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement automobile par logement,
- pour toute autre construction à usage d'habitation une place de stationnement automobile par logement et par tranche de 60 m² de SHON, surface hors-œuvre nette,
- pour toute construction à usage d'activité économique une place de stationnement automobile par établissement et par tranche de 60 m² de SHON, surface hors-œuvre nette.

Il n'est autorisé, dans une voie de desserte publique ou privée, qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique, à chaque unité bâtie et aux places de stationnement. Dans le cas de stationnement en sous-sol, la pente des rampes doit être limitée à 5% sur une longueur de 5,0 m à compter de l'alignement.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain une partie des emplacements requis, le constructeur peut être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain distant de moins de 300 m (trois cents mètres) des constructions ou installations à desservir.

Article 1AU.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - obligations imposées aux constructeurs :

La marge de reculement, en bordure d'une voie de desserte, publique ou privée, ou d'une emprise publique, doit être traitée, pour le tiers de sa surface, en espace vert planté.

Le stockage de véhicules, d'engins ou de matériaux, par exemple, ne doit pas être apparent depuis l'espace public, et au besoin doit être masqué par des plantations ou tout autre dispositif similaire à celui des clôtures.

Article 1AU.14 - Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est limité à 0,9 (neuf dixièmes) dans la zone.

Ce COS n'est pas applicable à la réalisation d'équipement public.