

CHAPITRE 7 : ZONE 1AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME A DOMINANTE HABITAT

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve :

- *qu'il s'agisse d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble,*
 - *de respecter les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du dossier de PLU,*
- Les constructions à usage d'habitation.
 - Les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation.
 - Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services,
 - Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
 - Les constructions et installations de l'unité productive programmée dans la ZAC des Antennes incluant un centre équestre.
 - Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire,
 - Les constructions à usage hôtelier et/ou de restauration et/ou de réunion,
 - Les exhaussements et affouillements du sol.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m² aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le secteur 1AUa, nonobstant les dispositions applicables aux autres parties de la zone, les eaux pluviales des constructions devront être traitées par infiltration en totalité à l'intérieur de la parcelle.

L'objectif de rejet "zéro" pourra être atteint en limitant les surfaces imperméables et en réalisant des ouvrages d'infiltration enterrés ou à l'air libre.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être enterrés.

Article 1AU5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

Les constructions indépendantes et leurs annexes doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m.

Dans le secteur 1AUa, nonobstant les dispositions applicables aux autres parties de la zone, les constructions devront être édifiées à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 3 m de l'emprise des voies ouvertes à la circulation.

Les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; le recul étant alors égal ou supérieur à 2 m.

Les garages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul de l'alignement égal ou supérieur à 3 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 m. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une au plus des limites séparatives touchant une voie.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m de toute limite séparative.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout, peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur 1AUa, le minimum de 40% est porté à 50% pour les immeubles collectifs. Lorsque les rez-de-chaussée de ces immeubles collectifs de logements, sont affectés au stationnement des véhicules, la surface de stationnement correspondante (à raison de 15m² par place) n'est pas comptabilisée dans le ratio d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à 5 m à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements dont la hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes accolées ou non à la construction principale est limitée à 4,5 m à l'égout du toit.

Aucune construction ne devra comporter plus d'un étage entier sur rez-de-chaussée (R+1+combles).

Dans le secteur 1AUa, nonobstant les dispositions applicables dans le reste de la zone, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9,50 m mesurés à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avant l'attique (dans le cas de toitures terrasses).

Aucune construction ne devra comporter plus de deux étages droits sur rez-de-chaussée, ils pourront être surmontés d'un niveau sous combles (dans le cas de toitures à versants) ou d'un niveau en attique dans le cas d'une toiture en terrasse.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Façades

Pour les façades des constructions principales, leurs extensions et leurs annexes, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc en principal sur les parois extérieures sont prohibés.

L'usage de matériau d'aspect PVC sur les façades est interdit pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales.

Les abris de jardin peuvent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...), en bois ou en PVC. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Toitures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40°. Les toitures partiellement en terrasse sont autorisées sous réserve de présenter une superficie maximale de 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Les extensions et les annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.

Pour les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m² : les matériaux de couverture autorisés sont d'aspect tuile plate ou tuile mécanique petit moule de teinte brun rouge (environ 22 unités/m² au minimum) ou d'aspect ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite).

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m², des matériaux de couverture différents sont admis à l'exception des tôles ondulées et des plaques ondulées.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les vérandas et les verrières

Dans le cas de constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements présentant une unité de construction architecturale, des pentes de toit différentes et l'emploi de matériaux différents peuvent être acceptés.

Dans le secteur 1AUa, les constructions devront respecter les prescriptions complémentaires suivantes :

Façades : l'emploi de parement en PVC est interdit.

Toitures :

- *pour les constructions individuelles isolées ou groupées*, les toitures terrasses et à versants sont autorisées.

- *pour les immeubles collectifs et intermédiaires*, les couvertures seront réalisées en toiture terrasse, les attiques pourront être couverts soit en terrasse soit avec des toitures à versant de très faibles pentes (inférieures à 15%).

- le long des limites séparatives les clôtures seront obligatoirement doublées de haies végétales, et l'usage des plaques de ciments interdit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Clôtures

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En cas de clôture des terrains :

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximum de 1,40 m et d'une épaisseur minimum de 0,20 m ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction ;
 - les clôtures à claire-voie, muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage métallique, en bois, en aluminium ou en PVC, le tout n'excédant pas une hauteur maximum de 1,40 m,
 - les haies végétales libres ou taillées, doublées ou non de grillages, d'une hauteur maximale de 1,40 m et composées d'essences locales décrites à l'article 13.
- Les portails et portillons seront traités simplement.

Les clôtures autorisées le long des voies piétonnes sont :

- les clôtures à claire-voie, sur muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage métallique, en bois, en aluminium ou en PVC, le tout n'excédant pas une hauteur maximum de 1,80 m,
- les grillages d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublés de haies végétales composées des essences décrites à l'article 13.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les grillages, treillages en bois ou en métal d'une hauteur maximale de 1,60m et doublés ou non de haies végétales libres ou taillées,

Les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques en ciment, de bardage de toute nature sont interdites. Toutefois, des plaques peuvent être autorisées sous réserve que leur hauteur hors sol ne dépasse pas 0,25 m.

Dans le secteur 1AUa, les différentes limites de hauteur maximum de clôtures sont harmonisées à la côte d'1,50 m.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

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

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
- Construction à usage d'habitation financée avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement.
- Bureaux, constructions à usage commercial ou d'activité économique : une surface égale au moins à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.
- Autres constructions : article non réglementé.

Dans le secteur 1AUa, nonobstant les dispositions applicables dans le reste de la zone, les immeubles collectifs et intermédiaires devront respecter les valeurs minimales suivantes :

- pour les T1 et T2, 1 place par logement,
- pour les T3, 1,5 place par logement,
- pour les T4 et au-delà 2 places par logement.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... et pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

En outre, **dans le secteur 1AUa**, il sera réalisé la plantation d'arbres de tige, à raison d'1 sujet par fraction de 250 m² de surface de l'unité foncière de l'opération.

La palette des essences est complétée par la possibilité de plantation d'arbres fruitiers comestibles.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AU 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé