

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU

« Zones de développement à vocation d'habitat ou mixte (Extrait du rapport de présentation) ».

Rappel : Les zones 1AU sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans ces secteurs, seules des opérations d'ensemble peuvent être réalisées.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone 1AU sont interdits :

- Les constructions à destination de restauration.
- Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination de cinéma.
- Les constructions à destination de salles d'art et spectacles.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières et les mines.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les campings et les caravanings,
- Les habitations légères ou de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont admis sous conditions :

- qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions à destination :
 - d'habitation (logement, hébergement),
 - d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - et de bureaux,
 - Les constructions à destination d'équipements sportifs, les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.

- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut dépasser 30% de la surface de la parcelle

3.2 Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent respecter les conditions suivantes, sauf adaptations justifiées par les orientations d'aménagement.

- Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.
- La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des façades des constructions voisines, de leur volumétrie.
- La hauteur maximale des constructions se mesure : À partir du sol naturel avant les travaux.
 - pour les constructions à usage d'habitations à 6 m à l'égout du toit
 - la hauteur maximale des annexes (constructions accessoires : abris de jardin ou d'animaux, garage, piscine...) autorisée est de 4 mètres à l'égout des toitures ou sommet de l'acrotère, en tous points du bâtiment.

*Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- Les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- Les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes,
- Les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les constructions, installations,
- Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques s'imposent.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.1.1 Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

4.1.2 Performance environnementale

Sans objet

4.2 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à un élément de patrimoine bâti ou paysager à protéger identifié au document graphique doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures ou ils se trouvent.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect. Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, enduits et toitures) avec les constructions principales, ou si elles sont en bois devront s'intégrer dans l'environnement. Les pignons des constructions annexes en limite séparative devront avoir une unité d'aspect sur le fonds voisin.

- Façades

- Les murs des constructions doivent être :

- Soit constitués par des matériaux naturels, de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents ;
- Soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit aux couleurs de la palette locale.

- Les matériaux bruts devront être accommodés d'une vêtue.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, briques creuses..., ou destinés à un autre usage (tôles ondulées...) est interdit sur le domaine public, les façades et les murs de clôture.

- Toitures

- Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.
- Les toitures des constructions doivent comporter au minimum deux versants et être réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70% (35°).
- La couverture devra conserver l'aspect traditionnel de la petite tuile plate de terre cuite de ton brun rouge ou de l'ardoise naturelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 20 m², aux constructions d'architecture contemporaine, ou écologique présentant des techniques alternatives de construction, gestion des eaux pluviales (toitures végétalisées), d'amélioration de la performance énergétique ou utilisant l'énergie solaire qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement bâti et de l'intégration architecturale de la construction dans le paysage du secteur de la commune.

- Les matériaux transparent, translucides sont admis pour les vérandas, les éléments ponctuels architecturaux, les extensions vitrées.
- Les toitures-terrasses seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire. Les panneaux solaires sont autorisés.

■ Clôtures

En limite de zones naturelles (N) et agricoles (A), les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie vive composée d'essences locales. Les clôtures en murs pleins et murets seront à éviter et les grandes mailles seront favorisées pour les grilles et grillages.

- Les clôtures et portails doivent être aussi sobres que possible en tenant compte de l'environnement existant :
 - Les clôtures sur rue devront être impérativement constituées selon une ou plusieurs dispositions suivantes : La hauteur sur voirie ne doit pas dépasser 1,50 mètre et non occultantes. Elles peuvent être constituées de clôtures végétales, murs bahuts surmontés de grilles simples à barreaudage ou d'éléments en bois, ou tout dispositif ajouré, grillages en fer souple, à grande maille. Portillons métalliques ou en bois, à barreaudage, de même hauteur que les clôtures. Leur soubassement ne doit pas dépasser 0,60m de hauteur. Clôtures doublées ou non d'une haie mixte.
 - Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées de : clôtures végétale, murs, grillages à grande maille. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m.
 - La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celle des clôtures. Les couleurs de la clôture et du portail doivent être harmonisées.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales. Une liste de végétaux est jointe en Annexe (-)
- Dans leur partie visible les clôtures devront être traitées (enduit et teinte) comme le reste de l'habitation.
- Les clôtures édifiées en limite séparative devront être traitées sur leurs deux faces. Sont interdits sur voirie et en limites séparatives : les panneaux préfabriqués, en béton ou en plastique, pleins ou ajourés et les éléments et matériaux hétéroclites.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones 1AU pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les arbres remarquables identifiés au document graphique ne peuvent être abattus, sauf si leur état sanitaire le justifie.

L'accord sur la suppression pourra être assorti d'une exigence de replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte, selon la liste de végétaux en annexe.

Les changements de niveau de sol autour du pied de l'arbre (sur une surface correspondant à la projection au sol du houppier de l'arbre) sont interdits pour la protection du système racinaire.

5.2 Plantations

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

5.3 Limitation de l'imperméabilisation du sol

La surface minimale de pleine terre ou non imperméabilisée est d'au moins 40 %.

Article 6 : stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- En cas de modification du nombre de logements et/ou de leur typologie, le nombre de places doit être adapté au nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
- . Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- . Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

6.1.2 Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

- Les emplacements de stationnement seront perméables et/ou végétalisés afin de réduire les espaces imperméabilisés.

- Le stationnement des véhicules et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et équipements doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il doit être proportionné à l'utilisation des locaux et équipements.

- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur trace en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé dans son environnement immédiat, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- Soit en obtenant une concession à long terme, dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans son environnement immédiat.

- Pour les constructions à partir de 2 logements, les places de stationnement commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, ne sont pas comptabilisées.

- Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent, au-delà des obligations légales en termes de nombre et de dimensionnement, être positionnées de manière à les rendre utilisables quel que soit le handicap. Il conviendra de veiller notamment au cheminement entre la place PMR et le logement.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place de stationnement par logement

- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher.

- Pour les constructions à usage commercial et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- De 250 m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée,
- D'au moins 500 m² de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de vente.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Pour toutes les constructions, un accès d'au moins 3,50 mètres de large sera imposé.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de la dangerosité et de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, y compris ceux dédiés à la collecte des déchets ménagers. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, permettant de les assimiler à des placettes.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur une voie ouverte à la circulation publique.

Les sorties particulières de véhicules, comportant une rampe, doivent disposer d'une plateforme d'attente ayant au maximum 4% de pente sur une longueur minimum de 5m à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local de stockage de containers des déchets ménagers sera imposé. Cet espace sera suffisamment dimensionné et facilement accessible depuis les voies publiques ou privées pour permettre le ramassage.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

8.2 Eaux usées

8.2.1 Dispositions générales

Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe et répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

8.2.2 Dispositions particulières

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'utilisateur doit équiper sa construction ou installation d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de la construction ou installation au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement non collectif.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, sols poreux...). Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au Code Civil et aux exigences réglementaires.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Synthèse des dispositions de la zone 1AU

(Hors secteurs spécifiques et les constructions uniquement)

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition(s)
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Restauration	X		
Cinéma		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique	X	Camping, caravanning	
Equipement d'intérêt collectif et service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacle			X
Equipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public			X
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	