

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les constructions nouvelles à destination artisanale, industrielle, agricole, d'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- L'installation de caravanes.
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage, de matériaux et de déchets
- Les sous-sol

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Les conditions particulières ci-dessous sont cumulatives pour une même occupation et utilisation du sol.

- Tous travaux, constructions, installations, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, création de lotissements autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition
 - dans les secteurs 1AU et 1AUb, de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur
 - dans le secteur 1AUa, d'être effectuées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation
 - que chaque secteur comporte au moins 18% de logements locatifs sociaux et 5% de logements en accession sociale à la propriété (calculé en nombre de logements)

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations admises à condition que
 - elles soient écartées de la crête de berge des ruisseaux et fossés-mères au moins égale à 4 mètres ;
 - le plancher bas à destination d'habitation soit à au moins 0,40 mètre au-dessus du niveau du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation de la construction.
 - il n'y ait pas création de sous sol
- Les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1 – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et 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.

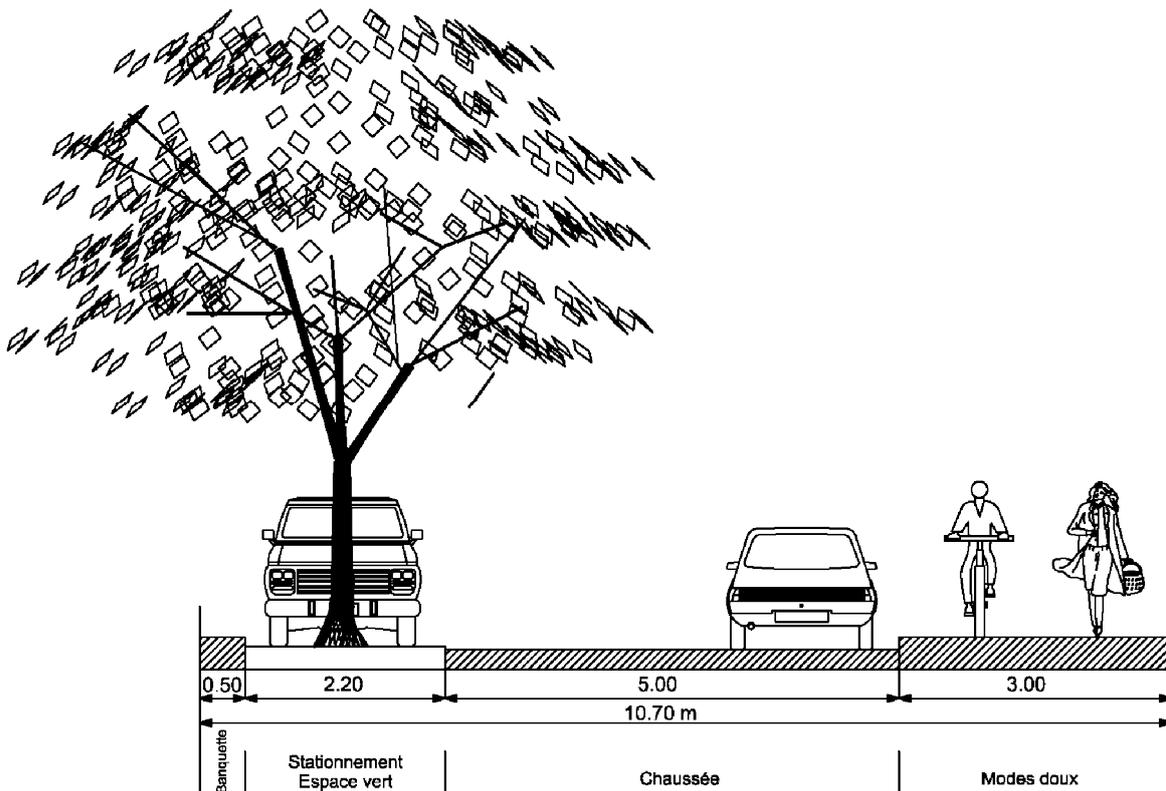
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – Voirie

Les dispositions minimales ci-dessous s'appliquent aux voies nouvelles, y compris les voies privées.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Les voies ABCD et BE repérées aux orientations d'aménagement et de programmation devront respecter les caractéristiques minimales :

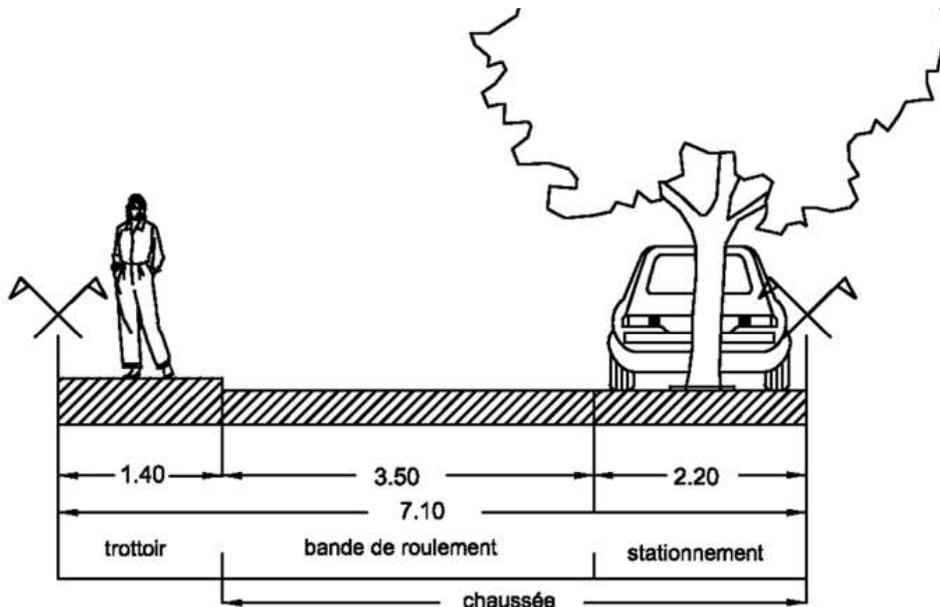


Les caractéristiques des autres voies nouvelles ne pourront être inférieures à celles énoncées ci-dessous :

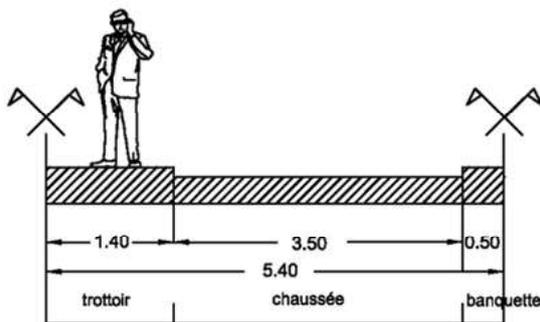
- Voies à double sens de circulation

Elles devront permettre une circulation à double sens, avec le cas échéant et par intermittence, une circulation alternée par rétrécissement de la largeur de la chaussée utilisée

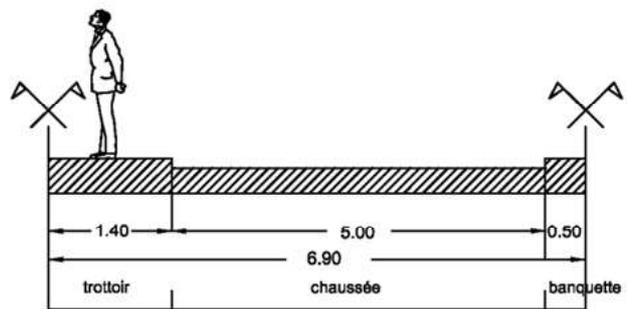
pour la circulation des véhicules (bande de roulement) ; elles devront respecter les caractéristiques et dimensions minimales ci-dessous.



Circulation alternée par stationnement organisé sur chaussée (1 voie)



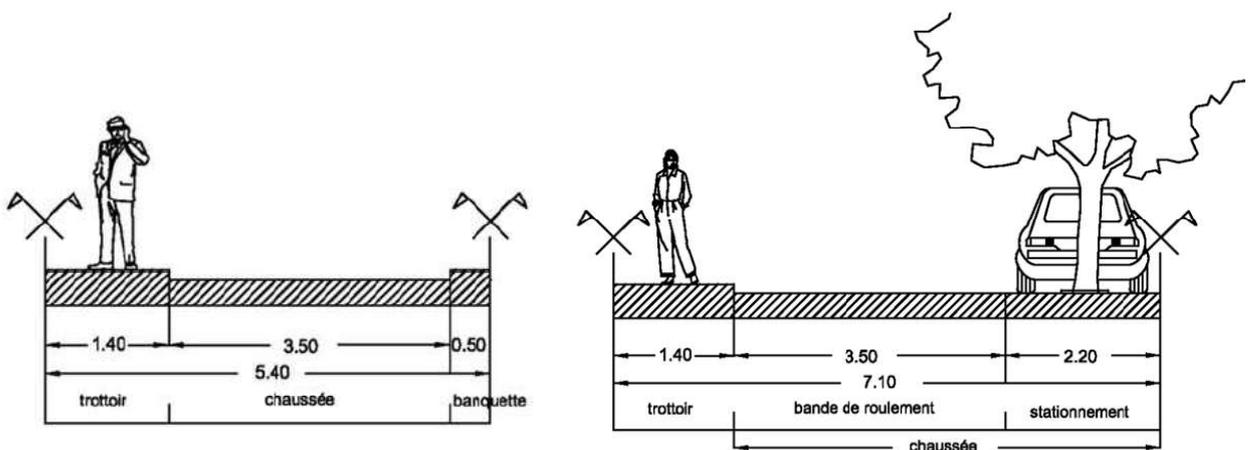
Circulation alternée par diminution de l'emprise de la voie (1 voie)



Emprise pour circulation non alternée (2 voies)

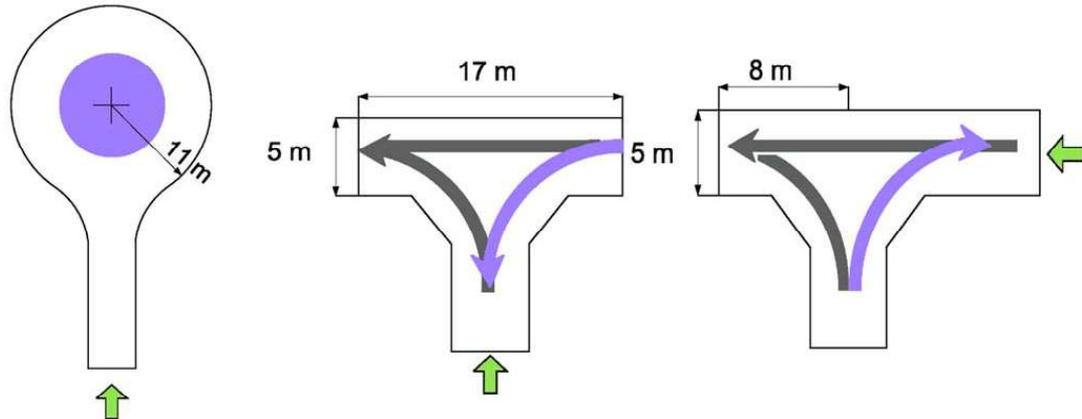
• Voies à sens unique de circulation

Elles devront respecter les caractéristiques et dimensions minimales ci-dessous :



- Voies en impasse
 - 3,5 mètres d'emprise pour les voies desservant au plus 3 lots ou 360 m² de surface de plancher et dont la longueur n'excède pas 40 mètres ;
 - 6,4 mètres d'emprise dont un trottoir d'au moins 1,4 mètres de largeur, libre d'obstacles, pour les voies en impasse desservant au plus 6 lots ou 720 m² de surface de plancher

Les voies en impasse desservant plus de 3 lots ou plus de 360 m² de surface de plancher devront être dotées d'un ouvrage de retournement ou de demi-tour dont les caractéristiques minimales seront les suivantes :



Ouvrage de retournement

Ouvrages de demi-tour

Les dimensions sont minimales

Cette disposition ne s'applique pas aux voies repérées aux orientations d'aménagement et de programmation.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou par un chemin piéton, afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

- Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement ne devra pas excéder un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

– Electricité – Téléphone – Réseaux numériques

Dans les opérations d'aménagement, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AU 5 – TAILLE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

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

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Toute construction doit être implantée

- sur la limite d'emprise ou à une distance de la limite d'emprise de la rue du Luxembourg au moins égale à 3 mètres ;

- à une distance de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie d'accès pour les entrées de garage. Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées sur la limite d'emprise ou en recul de la limite d'emprise d'une distance au moins égale à 0,5 mètre.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 1,5 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

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

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est admise à condition que la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,0 mètres sous la sablière ni 5 mètres au faîtage, ni 3,5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol est la surface mesurée au nu extérieur des murs du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses et les piscines.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport, exprimé en pourcentage, entre l'emprise au sol et la surface du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à :

- Secteurs 1AU et 1AUa = 30%

- Secteur 1AUb = 35%

Il ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de la couverture ou au point haut de l'acrotère pour les toitures plates, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1 – Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

2 – Dispositions particulières

- Toitures : les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuile de surface courbe. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, abris de jardin et couvertures de piscine.

Sont admis

- les toitures terrasse
- les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou dans un plan parallèle au versant de la couverture. Cette condition ne s'applique pas aux toitures-terrasse.

- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètres ; les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures situées en façade sur rue et autres espaces collectifs ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,80 mètre et devront être enduits.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

- Stationnement collectif des opérations d'aménagement.

Il est exigé au plus proche des constructions, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

- Stationnement sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé sur le terrain d'assiette de la construction :

- Constructions à destination d'habitation

- pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 places de stationnement
- par tranche complète supplémentaire de 50 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 place de stationnement

- Constructions à destination de bureaux, commerces : un place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

- Hébergement hôtelier et restaurants : une place par chambre et une place par 20 m² de surface de restaurant. La norme ne se cumule pas pour les hôtels-restaurants.

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

- Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

- Stationnement des deux roues : dans les opérations de construction de plus de 2 logements, de bureaux, de commerces ou d'artisanat de plus 100 m² de surface de plancher, devront être réalisés un ou plusieurs espaces destinés au stationnement des vélos. Ces espaces de stationnement devront répondre aux caractéristiques minimales de l'article 3 de l'arrêté du 20 février 2012.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

Il est exigé sur le terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction au moins 30% de surface non imperméabilisée.

Dans les opérations d'aménagement, 5% au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Pourront être intégrés aux espaces collectifs les cheminements d'une largeur supérieure à 4,5 mètres et strictement dédiés aux piétons-cycles

Les bassins secs de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés. A condition que leur localisation participe d'une composition urbaine favorable à leur fréquentation et que leur aménagement permette leur utilisation pour la promenade, le repos et le jeu, ils pourront être assimilés aux espaces collectifs accessibles demandés ci-dessus.

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés selon la légende au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Supprimé par la loi ALUR.