

CHAPITRE 6

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques liés aux mouvements de terrain et par le périmètre de protection de stockage souterrain de gaz. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les règles du présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des terrains (dénommés « parcelles » dans l'ensemble de ce chapitre) issus d'une division en propriété ou en jouissance, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Article 1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les entrepôts commerciaux,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les silos de stationnements,

Dans le secteur 1 AU b sont interdites :

- Les constructions à usage de services et de bureaux.

Article 1 AU 2 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Pas de prescription

Article 1 AU 3 : Accès et voirie

3.1. - Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins 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 de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2. - Voirie

Caractéristiques générales :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour.

- **Voie ouverte à la circulation / d'usage public :**

- ❖ voies automobiles :

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens ;
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

- ❖ voies piétonnes / sentiers :

Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 3m en tout point et doit avoir un revêtement perméable.

Article 1 AU 4 : Desserte des terrains par les réseaux (eau, assainissement, électricité, ..) et stockage des déchets

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé par l'intermédiaire de dispositifs propres à une ou plusieurs parcelles.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les parcelles inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut alors, s'il le souhaite, privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Tout type d'installations d'équipement de production d'énergies renouvelables (chauffe eau, panneaux photovoltaïques, ...) est autorisé.

4.5 – Déchets

Des locaux à déchets devront être aménagés dans les constructions pour lesquelles un système de conteneurs semi-enterrés avec apport volontaire n'est pas prévu.

Article 1 AU 5 : Caractéristique des terrains (forme, surface,...)

Pas de prescription

Article 1 AU 6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

6.1. – Implantation par rapport aux voies de circulation automobiles

- Dans l'ensemble de la zone 1 AU en dehors des secteurs 1 AUa et 1 AUb :

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 m par rapport aux limites des voies ouvertes à la circulation automobile ou de l'emplacement réservé s'y substituant.

- Dans les secteurs 1 AUa et 1 AUb :

Les constructions peuvent être implantées en recul ou à l'alignement du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant

- Dans l'ensemble de la zone 1 AU

Dans l'ensemble de la zone 1 AU, les constructions annexes devront être implantées en recul minimum de 5 m par rapport aux limites du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant.

Les encorbellements, les saillies dans la limite de 0,2 m et de 0,8 m au-delà de 5m de hauteur de la construction, ne sont pas pris en compte dans la marge de recul

Les sas d'entrée, quelque soit leur profondeur, sont pris en compte de la marge de recul.

6.2 – Implantation par rapport aux sentiers ou cheminements piétons

Toute construction doit être implantée à 4 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers destinés aux circulations douces.

Article 1 AU 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

7.1- Marges latérales

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au faitage ou à l'acrotère de terrasse sans pouvoir être inférieur à 3,00 m tel que :

- $L = H/2$
- $L \geq 3,00 \text{ m}$

7.2- Marges de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au faitage ou à l'acrotère de terrasse sans pouvoir être inférieur à 4,00 m de la limite séparative n'aboutissant pas à la voie ouverte à la circulation automobile desservant la parcelle tel que :

- $L = H/2$
- $L \geq 4,00 \text{ m}$

7.3- Généralités

Pour les ouvrages d'une surface au sol inférieure à 12 m² et ne dépassant pas 3 m de hauteur absolue :

- pas de prescription

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance minimale de 4 m les unes par rapport aux autres.

Cette distance est réduite à 2,50 m pour les équipements publics, et les ouvrages d'une superficie au sol inférieure à 12 m² et ne dépassant pas 3 mètres de hauteur absolue.

Article 1 AU 9 : Emprise au sol

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Pas de prescription dans l'ensemble de la zone en dehors du secteur 1 AUb où l'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Les bâtiments annexes de la construction principale et les abris de jardins ne doivent pas dépasser une superficie maximale de 12m².

Article 1 AU 10 : Hauteur des constructions

- Dans l'ensemble de la zone 1 AU en dehors du secteur 1 AU b :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse et 13 m au faîtage.

- Dans le secteur 1 AU b :

La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse et 9 m au faîtage.

- Dans l'ensemble de la zone 1 AU :

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3 m au faîtage ou à l'acrotère de terrasse lorsqu'elles sont dissociées du bâtiment principal.

Ces règles de hauteur maximale ne concernent ni les ouvrages de superstructure tel que les cheminées et les ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article 1 AU 11 : Aspect extérieur (formes, matériaux,..)

11.1 – Généralités

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Cette disposition s'applique également dans le cadre d'utilisation de matériaux ou de techniques innovants découlant d'une démarche relevant du développement durable ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

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 à 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.

Les copies de modèles et d'éléments architecturaux étrangers à la région sont interdites.

Les bâtiments annexes et dépendances, (hors abris de jardins ou de vélos) doivent respecter l'aspect architectural de la construction principale.

11.2 - Façades

Les volets roulants avec caissons apparents et dépassant de la volumétrie générale du bâtiment sont interdits sur les façades en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Les pignons aveugles donnant sur les espaces publics ne sont pas souhaités. Les murs pignons devront être traités avec le même soin que les façades de construction et seront, de préférence, végétalisés.

11.3. - Couverture

Les antennes d'émissions ou de réception (radios, télévisions, radio téléphones, paraboles) doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Pour les constructions disposant d'une toiture-terrasse, celles-ci devront être soit végétalisées soit accessibles.

11.4. – Clôtures

- Généralités :

L'édification de murs de séparation est interdite, sauf contrainte technique particulière.

Les clôtures doivent tenir compte de l'aspect des clôtures adjacentes et éviter la multiplicité des matériaux dans leur composition.

Les haies végétales doivent être privilégiées ou, à défaut, tout dispositif devra être à claire-voie.

- Sur rue :

Les clôtures doivent être constituées ou doublées par des plantations végétales d'une hauteur maximale de 1,5 m.

La réalisation de murs de soutènement ou d'ouvrages maçonnés pour les entrées, les portails ou les coffrets électriques est autorisée et pourra ponctuellement dépasser la hauteur de 1,50 m.

- En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur totale de 2,00 m et pourront présenter une partie opaque d'une hauteur de 1,20 m maximum sans que cette partie puisse être maçonnée. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leurs compositions le plus de transparence possible avec au moins 60% de « vides ».

- Sur cour verte

Les clôtures doivent être constituées ou doublées par des plantations végétales d'une hauteur maximale de 0,8 m.

Article 1 AU 12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 – Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300m d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20%. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U

12.5 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- **Constructions à usage d'habitation :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- **Construction à usage de bureaux et de services :**

- 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.5 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat :
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
 - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m², à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté. »

Article 1 AU 13 : Espaces libres et plantations

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Les ambiances végétales des espaces privés devront être en relation directe avec les espaces verts publics pour assurer une cohérence entre ces espaces et une lecture visuelle continue.

La partie du terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement de l'espace public participe à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les constructions (traitement des accès, plantations, ...)

Une superficie au moins égale à 50 % de la surface de la parcelle doit être aménagée en surface non imperméabilisée dont la moitié en pleine terre.

Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées en surfaces non imperméabilisée sans qu'elles puissent à elles seules en représenter la totalité.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AU 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription