

ZONES AU

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

Les zones AU correspondent aux secteurs de projet, elles sont séparées en deux catégories :

Les zones 1AU qui se trouvent être constructibles sous conditions de réalisations d'équipements publics, doivent répondre aux prescriptions des OAP définies dans le PLUi.

Les zones 2AU qui ne pourront être ouvertes qu'à terme à l'urbanisation à la suite d'une modification du PLUi et de la réalisation d'une OAP.

Sur les zones AU, la vocation résidentielle ou industrielle peut être indiquée par l'adjonction d'un indice « h » pour l'habitat et « x » pour les activités.

Un pré diagnostic écologique doit être réalisé avant l'ouverture à l'urbanisation pour définir les impacts du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser ces impacts.

Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Article AU 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

- 1.1. Les constructions non compatibles avec le programme défini dans l'OAP
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
- 1.3. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.4. Les dépôts et décharges de toute nature, à l'exception des déchèteries publiques.
- 1.5. Les antennes de téléphonie mobile.
- 1.6. Le comblement des mares et l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à une zone humide repérée sur le plan de zonage.
- 1.7. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
- 1.8. Les constructions implantées à moins de 15 mètres d'un Espace Boisé Classé, des berges des mares et des bois repérés en zone N du plan de zonage.
- 1.9. Les constructions implantées à moins de 10 m des limites séparatives constituant des limites de zones en contact avec les zones UX et A, à l'exclusion des sous-secteurs 1 AUx
- 1.10. Dans les sous-secteurs 1 Aux, les constructions implantées à moins de 10 mètres des limites séparatives constituant des limites de zones en contact avec les zones UA, UB, UE, UH, UJ, UR et A

2. Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pour les secteurs AUx, se référer aux règles définies dans l'article UX 2.
 Pour les secteurs AUh, se référer aux règles définies dans l'article UB 2.

3. Article AU 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

La programmation doit être conforme à celle décrite dans l'OAP

Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

4. Article AU 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour les secteurs AUx, se référer aux règles définies dans l'article UX 4.
 Pour les secteurs AUh, se référer aux règles définies dans l'article UB 4.

5. Article AU 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone 1AUh, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait celui-ci est supérieur ou égal au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

En zone 1AUx, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, si elle s'adosse à une construction. En cas de retrait celui-ci est supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

6. Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour les secteurs AUx, se référer aux règles définies dans l'article UX 6.
 Pour les secteurs AUh, se référer aux règles définies dans l'article UB 6.

7. Article AU 7 : Emprise au sol des constructions

Pour les secteurs AUx, se référer aux règles définies dans l'article UX 7.
 Pour les secteurs AUh, se référer aux règles définies dans l'article UB 7.

8. Article AU 8 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel.

En zone 1 AUh :

Les constructions sont limitées par une hauteur plafond fixé à 15 mètres pour les programmes de logements collectifs.

Les constructions sont limitées par une hauteur plafond fixé à 8 mètres pour les programmes de logements individuels ou intermédiaires.

En zone 1Aux

Les constructions sont limitées par une hauteur plafond fixé à 15 mètres.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

9. Article AU 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1. Dispositions générales

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

9.2. Prescriptions

Sauf prescriptions plus exigeantes dans l'OAP, les prescriptions seront conformes à celles décrites dans la zone UB pour les zones 1 AUh et dans la zone UX dans les zones 1AUx.

Si la limite séparative coïncide avec la limite d'une zone A, l'implantation d'une haie est obligatoire, en complément ou pas d'une clôture minérale.

10. Article AU 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet

11. Article AU 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

11.1. Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- - Une performance énergétique ;
- - Un impact environnemental positif ;
- - Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

11.2. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

11.3. La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs et de récupération des eaux pluviales est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

12. Article AU 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

Coefficient de biotope

Si les projets d'extension ou de construction, dans le respect des autres règles, ne permettent pas d'atteindre le pourcentage de surface végétalisée, la moitié de la surface manquante devra être compensée par la végétalisation d'autres surfaces extérieures qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

Pour rappel 1 m² de pleine terre =1.

Surfaces imperméabilisées, sans végétation et imperméable à l'air ou à l'eau : 0

Revêtement perméable pour l'air ou pour l'eau, ou semi-végétalisé, ou espace vert sur dalle : 0,5

Surface verticale végétalisée : 0,2

Toitures terrasses végétalisées : 0,4 (épaisseur de substrat minimum de 12 cm)

13. Article AU 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Les continuités écologiques sont à préserver en favorisant les liaisons avec les espaces naturels, agricoles et forestiers par la réalisation de zones tampons conformément aux OAP.

14. Article AU 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

14.1. Quantitativement :

14.1.1. En cas de présence d'un réseau public, si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, le rejet est possible avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha, et pour toute superficie inférieure à 1 hectare le débit de fuite est limité à 2l/s maximum, si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m², et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

14.1.2. En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m², et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

Dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la gestion des eaux pluviales ne s'applique pas.

14.2. Qualitativement :

14.2.1. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

14.2.2. Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

Sous-section 2.4. : Stationnement

15. Article AU-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement nécessaires pour les professionnels et intervenants dans les équipements seront réalisées en dehors des voies publiques selon les normes de la zone UA pour la zone 1AUh et UX pour les zones 1AUx.

Des règles plus exigeantes peuvent être exigées dans la programmation des OAP.

16. Article AU-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

16.1. Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un. Cependant pour les terrains supérieurs à 1 hectare, l'accès poids lourds et l'accès véhicules légers peuvent être dissociés.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Tout chemin d'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

16.2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Les voies ne peuvent avoir moins de 5 mètres de large de chaussée.

Les voies en impasse seront dimensionnées de façon à être accessibles aux services publics (défense incendie, collecte des déchets,...).

17. Article AU-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

17.2. Assainissement des eaux usées

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Cependant, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute

construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-public. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

17.4. Déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqués par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.