

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUE

La zone 1AU correspond à la zone destinée à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AUE est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat pour encourager davantage de mixité urbaine. Il devra respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement d'ensemble pour rechercher une cohérence d'ensemble sans toutefois exclure le phasage des travaux.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

1 AUE - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1 AUE – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions	Extensions et annexes	Changements de destination
		1 AUE	1 AUE	1 AUE
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			
	Exploitations forestières			
Habitations	Logements			
	Hébergements			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail			
	Restauration			
	Commerces de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergements hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres ERP			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industries			
	Entrepôts			
	Bureaux			
	d'exposition			

Légende :



Destinations interdites



Destinations autorisées sous conditions

1AUE – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

1AUE – ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUE – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, les **nouvelles constructions***, les **extensions des constructions existantes*** ainsi que les **changements de destination*** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail à condition :
 - o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - o Que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
 - o Que la surface de plancher par bâtiment soit inférieure à 1 000 m².

1AUE – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP :

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites à l'article 1AUE1 sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUE - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUE – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

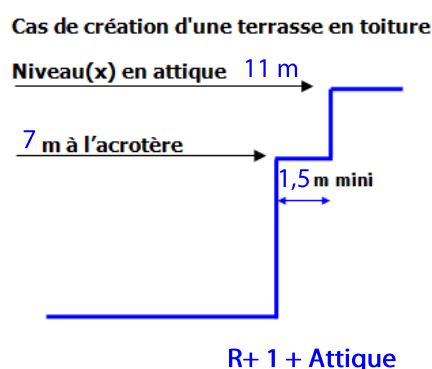
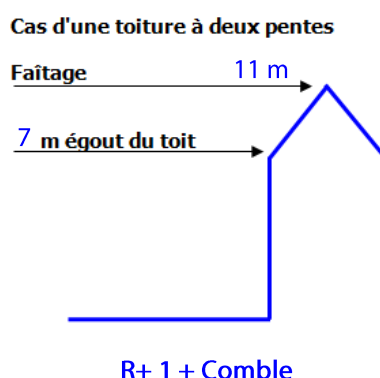
3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder :

- En façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*
- Hauteur maximale totale : 11 mètres
- 2 niveaux + comble ou attique.

En cas d'attique, le retrait de l'attique par rapport à la façade principale doit au moins être égal à 1,5 mètre. Le comble ou l'attique* peut être aménageable sur 2 niveaux en cas de toiture à deux pentes.



La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Dispositions particulières :

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

1AUE – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies* sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon,
- Soit en fonction de l'implantation dominante* des bâtiments existants* du même côté de la voie*. Dans ce cas, le bâtiment* nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante* ou en recul* de celle-ci.
- Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement*.

Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas réglementée. Les constructions* doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit sur l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de l'autre limite séparative.
- Soit en retrait au moins égal à 3 mètres.

En outre, les annexes pourront s'implanter à 1 mètre des limites séparatives.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (**implantation par rapport aux voies et emprises publiques**) et au 3.2.2 (**implantation par rapport aux limites séparatives**) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (**implantation par rapport aux voies et emprises publiques**) peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;

1AUE – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Les toitures terrasse* pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

L'emploi de la tuile est interdit et les châssis de toits doivent être encastrés.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les matériaux par plaques (de type fibrociment, palplanches de béton, panneaux de brandes, ...), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,50 mètre.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées (cf. recommandations paysagères en annexe) éventuellement doublée d'un grillage;
- Soit de murs en pierres ou en maçonnerie enduits en harmonie avec les façades de la construction principale ne dépassant pas 0,80 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales. La hauteur maximale de 0.80 mètre ne s'applique pas aux portails et piliers, qui pourront avoir une hauteur maximale de 1,50 mètres ;
- Soit de parois en bois,
- Soit d'un dispositif à claire-voie

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées (Cf. recommandations paysagères en annexe) éventuellement doublée d'un grillage ;
- Soit de murs en pierres ou en maçonnerie enduits en harmonie avec les façades de la construction principale, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,
- Soit de parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- Soit par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur de la clôture pourra être mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

1AUE– 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de nouvelle construction, les toitures devront être en capacité de supporter des dispositifs visant à la production d'énergie renouvelables.

1AUE- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUE – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le zonage des eaux pluviales devra être respecté.

1AUE – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Recommandations paysagères jointes au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Recommandations paysagères jointes au présent règlement). Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Dispositions générales).

1AUE– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter les débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage pluvial et à la charge exclusive du constructeur (voir annexes sanitaires).

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

1AUE – ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUE – ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUE – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée*, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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 ces 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 d'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 être autorisées, sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès* pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès* et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

1AUE – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1AUE – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Énergie

Non réglementé.

8.1.3. Électricité

En dehors des **voies et emprises publiques***, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement d'ensemble***, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

1AUE – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

1AUE – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.