

-ZONE 1AUm-

Caractère et vocation de la zone

La zone **1AUm** correspond à une zone immédiatement constructible destinée à accueillir de nouvelles constructions d'un programme mixte

CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1AUm// ARTICLE 1 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Au sein de la zone 1AUm :

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		1AUm
Habitat ion	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (1)
	Commerce de gros	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Restauration	X
	Cinéma	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (1)
	Autres activités de services	V
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements de santé et d'action sociale	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaires	Industrie	V
	Entrepôt	V
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
Exploit ation agricol e et	Exploitation Agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Changements de destination	X
	Containers, dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V* (3)
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (2)
	Camping	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X

Conditions :

- *Dans tous les cas :*

- La construction autorisée ne peut engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel et urbain existant et ne peut être de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.
 - Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques à condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique sont autorisés.
- (1)- A condition de ne pas générer de nuisances auditives ou olfactives incompatibles avec les occupations autorisées dans la zone (notamment résidentielles).
- (2)- Les affouillements et exhaussements du sol sont limités au minimum nécessaire à l'implantation du projet. Les vides sanitaires ou sous-sols sur sol naturel sont préférés aux terrassements.
- (3)- A condition d'être liés à l'activité de l'unité foncière. Les containers sont prohibés.

1AUm// ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1AUm// ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIRIE

Les constructions peuvent s'implanter :

- À l'alignement
- Ou en observant un recul minimum de 2m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux clôtures

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf en cas de règles spécifiques inscrites dans les OAP

1. Les constructions doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives ou observer un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives
2. Cette règle s'applique à chacun des terrains divisés

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la surface de la parcelle pour la destination d'autres activités des secteurs secondaires.

L'emprise au sol de la destination principale Habitation et Commerces et activités de services n'est pas réglementée.

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Les ouvrages de faible emprise (lucarnes, cheminées, locaux techniques...) ne sont pas pris en compte.

La hauteur maximale au faîtage (H) de toute construction n'excède pas 10 mètres.

La hauteur à l'égout du toit (h) ou à l'acrotère (h) des constructions n'excède pas 9.50 mètres.

Au sein des espaces concernés par la servitude aéronautique, c'est cette dernière qui s'applique.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

1AUm// ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

a. Généralités

Insertion dans le cadre naturel et bâti

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel avant travaux.

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

b. Façade

Les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les soubassements sont peints, enduits ou couverts avec la même attention que le reste des façades.

Parements, enduits,

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales et être traitées avec le même soin.

Les façades sont soit d'aspect enduits, soit habillés de bardages, soit d'aspect bois ou métallique. Les façades peuvent présenter des compositions enduit/bardage.

c. Toitures

Pentes

- Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.
- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre **25°** et **45°** sur l'horizontale. Tous les pans principaux doivent avoir une pente et une longueur symétriques ou s'en approchant.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que le projet de construction ait une hauteur d'au moins 6m à l'égout, et à condition :
 - d'être accessibles,
 - et/ou d'être végétalisées.

Nature des matériaux

Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat et de teinte noire, grise ou gris-beige.

L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée.

Couleur

Les toitures sont de couleur sombres, ou de teinte métallique.

Ouvrages en toiture

Les toitures des annexes jointives d'un bâtiment sont de préférence d'une inclinaison inférieure, d'une orientation perpendiculaire et de même matériau. La mise en œuvre s'inspirera des solutions traditionnelles.

d. Ouvertures

Proportion

A l'exception des portes de garage, des portes-fenêtres, des lucarnes à un seul pan de toiture et des commerces situés en rez-de-chaussée, les baies des façades orientées vers les rues ou espaces publics doivent être plus hautes que larges.

Couleurs

Le ton des menuiseries doit s'accorder au cadre environnant.

e. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer à l'environnement

Constitution

Elles atteignent une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures en maçonnerie sont enduites ou peintes au moins sur leur face extérieure.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligation de traitement paysager

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.
2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, est interdite (consultation à la Collectivité).
3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences.
4. Les aires de stockage doivent se situer sur l'arrière des bâtiments et être protégées des perceptions visuelles extérieures par des haies vives. Elle doit être localisée au moment du dépôt de permis de construire et si un dispositif est prévu pour recueillir les eaux de ruissellement induites en vues d'un traitement efficace.
5. Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

STATIONNEMENT

DEFINITION :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes. A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

a. Règle générale

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par 50m² de Surface de Plancher.

Pour les constructions à usage commercial ou accueillant du public, d'une surface supérieure à 150m², 1 place par 25m² de Surface de Plancher.

Pour les autres constructions : Le stationnement des engins et matériels de travaux publics est interdit sur les voies publiques. Le stationnement des véhicules liés à l'exploitation des établissements autorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les cycles :

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher

Pour les constructions à usage de commerces :

Au moins 1.5m² par tranche entière de 60 m² de surface de plancher affectée à la vente

Pour les autres constructions à usage économique : au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

b. Disposition particulière

A condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires, il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ;
- le changement de destination des bâtiments existants n'entraînant pas la création de logement ;
- le réaménagement des bâtiments existants ;

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUm// ARTICLE 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer.

b. Desserte

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment en termes d'exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, du déneigement et de la protection civile.

1AUm// ARTICLE 2 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant une activité doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins du projet.

b. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les rejets volontaires de graisses d'hydrocarbures dans le réseau public sont formellement interdits.

Les dispositions complémentaires peuvent être exigées si celles-ci sont mentionnées dans la pièce 4 du STAU (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau. L'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales doit être réalisée pour chaque parcelle. La Collectivité peut imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

c. Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et réseaux numériques doivent être enterrés sur fonds privés. Ils sont conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ceux-ci existent. Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.