

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

Identification :

La zone 1AU est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation immédiatement au sein de laquelle les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone comporte *un site à vocation dominante d'habitat (secteur 1AUb)* devant permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à court terme : l'extension du lotissement des Boussains.

Elle comporte également *un site à vocation dominante d'activités (secteur 1AUy)* à l'entrée ouest de l'agglomération, correspondant à la partie ouest de la ZED des Fresnaies.

Destination :

Espaces actuellement naturels, ces sites sont voués à accueillir le développement de la commune à court terme, que ce soit à vocation dominante d'habitat (secteur 1AUb) ou d'activités (secteur 1AUy). Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation ou un aménagement cohérent de chacun de ces secteurs.

Objectifs des dispositions réglementaires :

L'urbanisation doit être réalisée soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage et de ne pas porter atteinte aux paysages naturels et urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- **Sont admises dans l'ensemble de la zone :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs ...), à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- **Sont en outre admises sous réserve :**
 - *dans le secteur 1AUb*, que l'opération projetée ne compromette pas la poursuite de l'aménagement de la zone et qu'elle intéresse, sauf pour l'opération permettant l'achèvement de la zone pour laquelle il n'est pas fixé de seuil d'opération, un ensemble de 5 logements au minimum,
 - *dans le secteur 1AUy*, que l'opération projetée s'inscrive dans une opération d'aménagement d'ensemble de la zone,

☒ Dans le secteur 1AUb, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage sous réserve d'affecter au moins 10% du programme de logements à du locatif à caractère social (location ou location-acquisition), en application de l'article L. 123-2d du Code de l'urbanisme ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes, à condition de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage et que leur aspect soit compatible avec le caractère de la zone ;
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public.

☒ Dans le secteur 1AUy, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts ;
- les constructions et installations à usage d'activité commerciale ;

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve de constituer un logement de fonction lié et nécessaire à la surveillance des occupations admises dans la zone et d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activité, dans la limite de 20% du bâtiment d'activité, et/ou de prendre la forme d'un local de gardiennage indépendant dans la limite de 20 m² de **surface de plancher** ;
- les carrières liées à une activité autorisée dans la zone ;
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone ;
- les dépôts de véhicules liés à une activité professionnelle.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des 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.

En outre, aucune parcelle privative ne peut être desservie directement depuis les routes départementales, les accès privatifs devant s'opérer uniquement depuis les voies internes à la zone.

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable en tout temps, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile de plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (engins de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères ...).

De plus, dans le secteur 1AUy, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées au trafic qu'elles supporteront, sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de chaussée et 9 mètres de largeur de plate-forme.

ARTICLE 1AU 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX*

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée, en application des dispositions de l'article R.1321-54 du Code de la santé publique. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé / adduction publique).

2 - Assainissement :Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduares liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages externes à la construction, dès lors qu'aucune communication entre le réseau d'eaux pluviales et le réseau d'eau potable n'est possible. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

3 - Réseaux divers :

Sauf en cas d'impossibilité technique, les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité, etc.) doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle :**

Dans le secteur 1AUb, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Dans le secteur 1AUy, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 40 mètres de l'axe de la RD 960 classée voie à grande circulation et de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Les aires de stockages sont interdites dans les marges de recul définies ci-avant et ne doivent en aucun cas être visibles depuis la RD 960 ; elles doivent être implantées à l'arrière des bâtiments ou à hauteur de ces derniers mais masquées par un écran végétal ou minéral.

Les aires d'exposition peuvent être autorisées dans cette marge de recul.

Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de relevage, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour un motif technique, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE 1AU 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUb, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 10 m².

Dans le secteur 1AUy, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cependant, elles peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies : murs coupe-feu.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Dans le cadre de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, ces dispositions ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

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

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUb, non réglementé.

Dans le secteur 1AUy, la distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

Exception :

Ce recul de 5 mètres minimum peut être réduit pour un bâtiment de très faible emprise, tel que par exemple un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

ARTICLE 1AU 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUb, non réglementé.

Dans le secteur 1AUy, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain. Pour les constructions et installations techniques de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout de la toiture, le faîtage ou l'acrotère, jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUb, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4.50 m au faîtage.

Pour les équipements publics, la hauteur n'est pas réglementée.

Dans le secteur 1AUy, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Exception :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, ni aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AUb, les dispositions applicables sont celles de l'article UB 11 pour les chapitres : 1. Généralités, 2. Adaptation au sol, 3. Façades, 4. Toiture, 5. Menuiseries.

En outre, pour les clôtures, les dispositions suivantes doivent être respectées :

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion ou la recherche d'une conception sobre.

Pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral lorsqu'aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

Dans le secteur 1AUy, les dispositions applicables sont celles de l'article UY 11 pour les chapitres : 1. Généralités, 2. Façades, 3. Toiture, 4. Clôtures.

En outre, sur la limite bordant la RD 960, les grilles et les poteaux doivent être teints en couleur verte.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

En outre, dans le secteur 1AUb :

La norme minimale suivante doit être respectée pour les constructions neuves à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement pour une habitation individuelle ou collective, à l'exception des logements locatifs financés au moyen de prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En outre, dans le secteur 1AUy :

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau et de services : une place de stationnement pour 20 m² de **surface de plancher** affectée à l'activité,
- pour les établissements industriels ou artisanaux : une place de stationnement pour 60 m² de **surface de plancher**,
Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m²,
- pour les constructions à usage d'entrepôts : 1 place de stationnement pour 200 m² de **surface de plancher**.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes (personnel,

clientèle) s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires (livraisons).

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Dans le secteur 1AUb :

Les dépôts à l'air libre (matériaux, tas de bois) ainsi que les cuves ou citernes qui ne seraient pas enterrées doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées intégrant des feuillages persistants) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour huit places.

Dans le secteur 1AUy :

Les dépôts à l'air libre (matériaux, tas de bois) ainsi que les cuves ou citernes qui ne seraient pas enterrées doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées intégrant des feuillages persistants) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour huit places.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Définition :

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUb, le C.O.S. est fixé à 0.5.

Dans le secteur 1AUy, non réglementé.