

ZONES AUc, AUd et AUe

Les zones AU indicées correspondent à des secteurs pour lesquels, 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. Le règlement et les Orientations d'Aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- La zone AUc correspond au secteur dit « Terrains de la Fondation de France »
- La zone AUd correspond aux secteurs dits « Plateau du Réveil »
- Les zones AUe1 et AUe2 correspondent au secteur dit « Arrière de la rue du Travail ».
- Les zones AUe3 et AUe4 correspondent au secteur dit « Quatre Buissons »

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles AUc, AUd et AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les installations classées soumises à déclaration
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les démolitions sauf celles ayant fait l'objet d'une autorisation (permis de démolir)
- Les abris de jardin et garages isolés qui ne seraient pas les annexes d'une habitation située sur une même entité foncière ;

Articles AUc, AUd et AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Dans les zones AUc et AUe1 et AUe2, pour qu'une opération soit admise, il est nécessaire :

- qu'elle soit raccordée aux équipements publics collectifs adaptés à l'importance de l'opération projetée.
- qu'elle soit compatible avec un aménagement cohérent du secteur tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement.
- qu'elle porte sur la totalité de chaque zone.

Dans les zones AUd, AUe3 et AUe4, pour qu'une opération soit admise, il est nécessaire :

- qu'elle soit raccordée aux équipements publics collectifs adaptés à l'importance de l'opération projetée.
- qu'elle soit compatible avec un aménagement cohérent du secteur tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement,
- qu'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone soit réalisé
- qu'exceptée pour la construction des équipements publics, l'opération porte sur une tranche significative : le projet devra concerner, en première tranche, au moins 50% de la surface de la zone.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne comprennent pas de surfaces de stockage de matériaux et matériels.

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels et technologiques majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre à condition que :
 - a. sa présence ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
 - b. sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone
 - c. la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Articles AUc, AUd et AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme sont applicables sur l'ensemble de la zone.

Articles AUc, AUd et AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

3. Autres réseaux

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

Articles AUc, AUd et AUe 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Articles AUc, AUd et AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite où ils n'occasionnent pas de gêne sur l'espace public.

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) respecteront un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

Articles AUc, AUd et AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 3$).

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

Articles AUc, AUd et AUe 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Articles AUc, AUd et AUe 9 – Emprise au sol

Dans la zone AUc : Non réglementé

Dans la zone AUd : Le coefficient d'emprise au sol est de 0,20.

Dans les zones AUe1, AUe2, AUe3, AUe4 : Non réglementé

Articles AUc, AUd et AUe 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans la zone AUc : La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m, mesurée à l'égout de toiture et comprendra au maximum 3 niveaux (Rez de chaussée + 2 niveaux).

Dans la zone AUd : La hauteur maximale des constructions est limitée à 12m mesurée à l'égout de toiture et comprendra au maximum 4 niveaux (Rez de chaussée + 3 niveaux).

Dans les zones AUe1, AUe2, AUe3, AUe4 : La hauteur maximale des constructions est limitée à 7m mesurée à l'égout de toiture et comprendra au maximum 2 niveaux (Rez de chaussée + 1 niveau).

Articles AUc, AUd et AUe 11 – Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Le volume, l'unité d'aspect et de matériaux doit être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant.
- La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. La configuration du terrain naturel devra être maintenue dans son ensemble. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.
- Les toitures doivent avoir deux pans minimum par volume, un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale. La couleur des matériaux de couverture doit être dans le ton de « terre cuite vieillie » et ces matériaux doivent être teintés dans leur masse
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.
- Les enduits extérieurs et les boiseries peintes doivent être conformes à la palette de couleur proposée en mairie et respecter la tonalité générale du site urbain
- Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs doivent être implantées le plus discrètement possible ; si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées
- Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture à proximité de l'entrée principale.
- Les citernes doivent être enterrées ou protégées des vues par un masque végétal.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Articles AUc, AUd et AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, selon les normes suivantes :

- Habitation 1,5 places pour tout logement et 0,5 places supplémentaires pour les logements d'une SdP supérieure à 80m².

Pour les opérations d'ensemble, 1 place par logement devra être intégrée au bâti, (souterrain ou parking couvert sauf en cas d'impossibilité technique).

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies doit être arrondi à l'entier supérieur. Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article R111-25 du code de l'urbanisme.

- Commerce d'une surface de vente supérieure à 100m² 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente
- Bureaux, Services, Professions libérales 1 emplacement pour 35 m² de SHON
- Artisanat 1 emplacement pour 40 m² de SHON
- Restaurant 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant
- Hôtel, Foyer 1 emplacement pour 75 m² de SHON
avec au moins 1 place de stationnement pour 3chambres

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut :

- Soit être autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- Soit être tenu d'assurer, dans le cadre d'une opération de construction de parkings publics le financement d'un nombre de parkings égal à celui des emplacements manquants.

Articles AUc, AUd et AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.

Les aires de stationnement seront plantées si possible à raison d'au moins un arbre pour quatre places de parking.

Les arbres de haute tige doivent être préservés ou remplacés. A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, les arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal pour être non visible depuis le domaine public.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Articles AUc, AUd et AUe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le secteur AUc, AUd et AUe, pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

Dans le secteur AUc : le Coefficient d'Occupation du Sol applicable est égal à 0,7.

Dans le secteur AUd : le Coefficient d'Occupation du Sol applicable est égal à 0,30.

Dans les secteurs AUe1, AUe2, AUe3, AUe4 : le Coefficient d'Occupation du Sol applicable est égal à 0,23.