

ZONE A URBANISER, OUVERTURE IMMEDIATE

1AU

Caractère de la zone :

La zone 1AU comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone est desservie par des équipements de façon suffisante pour pouvoir être urbanisée immédiatement.

La zone 1AU comprend 2 secteurs principaux :

- 1AUh : secteur à vocation principale d'habitat,
- 1AUy : secteur à vocation d'accueil d'activités économiques,

La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et de la compatibilité du projet avec les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

SECTION 1 1AU : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 -1AU- Constructions, activités et affectations et usages des sols interdits

Tous les usages, affectation des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception :

- de ceux visés à l'article 2,
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Article 2 -1AU- Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

Sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les usages, affectation des sols, constructions et activités autorisés dans la zone et s'ils ne sont pas de nature à représenter un danger ni une menace pour les constructions et aménagements déjà existants dans la zone.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes de composition, de programme, d'échéancier et d'aménagement exposés dans le document « **orientations d'aménagement et de programmation** ».

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Dans le secteur 1AUh :

- Les constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble,
- Les commerces, activités de service et bureaux constituant des activités de proximité, à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

Dans le secteur 1AUy :

- Les commerces et activités de services à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition de présenter une intégration paysagère soignée
- les dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés,...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations
- Les habitations sont admises sous réserve :
 - qu'elles soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements.
 - qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activités,
 - que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 40 m².

Article 3 -1AU- Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dite « sectorielle »**, le programme de logement devra être compatibles avec les prescriptions définies au sein des fiches du document n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation, et notamment le nombre de logements à réaliser.
- Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à **Orientations d'aménagement et de programmation**, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette pas et/ou ne rend pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu au sein des fiches du **document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation »**. Un schéma d'organisation globale de la zone délimitée aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation** doit être joint à la demande, justifiant notamment les équilibres de densité.

SECTION 2 1AU : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**Article 1 -1AU- Volumétrie et implantation des constructions**

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :

A3. Travailler sur l'intégration paysagère des bâtiments d'activités

A4. Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation

C1. Respecter les implantations traditionnelles du bâti

C2. Travailler sur l'intégration de la Zone d'Activités

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère des constructions existantes.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions***Dans le secteur 1AUh :***

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+comble soit 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités,...) est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dans le secteur 1AUy :

- La hauteur totale des constructions est limitée à 15m

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble et/ou dans le cadre d'une démarche environnementale et énergétique poussée le justifiant
- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

2) Implantation des constructions***Dans le secteur 1AUh :***

- Toute construction nouvelle peut-être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à la voie.
- Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives celui-ci doit être d'au moins 2m pour les façades ouvertes

Dans le secteur 1AUy :**a- Par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de :
 - 20 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales,
 - 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.
- Toutefois l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle de recul est admise, à condition de ne pas réduire le recul existant.

b- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

- Des implantations différentes peuvent être admises pour :
 - des raisons de sécurité (visibilité,...),
 - tenir compte d'une topographie très accidentée (talus,...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue,...),
 - les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques,...
 - des opérations d'ensemble dont le parti urbanistique est justifié à condition de démontrer des qualités d'intégration urbaine,
 - des démarches bioclimatiques justifiées et globales (intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines)

Article 2 -1AU- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 :
Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :**

A3. Travailler sur l'intégration paysagère des bâtiments d'activités

A4. Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation

C2. Travailler sur l'intégration de la Zone d'Activités

D1. Privilégier des implantations économes en énergies

D3. Travailler sur une bonne intégration des installations solaires

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, de leur volumétrie, de la coloration des façades, et d'une bonne implantation sur site.

1) Caractéristiques architecturales

Dispositions applicables au secteur 1AUh

Dispositions générales

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre de taille qui ne doivent pas être recouvertes)

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,

- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Dispositions particulières applicables à toutes les constructions

Façades

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel.

Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions.
- Les couvertures en pente des habitations, doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaire.
- Les toitures des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale, d'autres matériaux peuvent cependant être utilisés à l'exception de la tôle ondulée pour les constructions visibles depuis l'espace public. Le bac acier laqué est autorisé.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement.

Clôtures

- Les clôtures doivent être compatibles avec les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement de programmation thématique A4c**.
- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les clôtures (ainsi que les portails, portillons et accessoires) devront présenter une couleur en harmonie avec celle de la façade bâtie et/ou des menuiseries du bâtiment.

Dispositions applicables au secteur 1AUy:

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

Façades

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages.

Toitures

- On ne doit pas employer de matériaux de teinte vive ou criarde.

Clôtures

- Les clôtures doivent être compatibles avec les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement de programmation thématique A4c**.
- Les grillages doivent être de teinte sombre.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

2) Obligations en matière de performance énergétique :

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques** :

→ **D1 : Privilégier des implantations économes en énergies.**

→ **D3 : Travailler sur une bonne intégration des installations solaires**

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,...
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible ombragées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

Article 3 -1AU- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'**orientation d'aménagement et de programmation thématique D2 : Faciliter une bonne gestion des eaux pluviales.**

Dispositions applicables sur le secteur 1AUh :

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre ou revêtue de matériaux poreux. Les unités foncières en deçà de 400 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

Dispositions applicables sur le secteur 1AUy :

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions applicables sur les secteurs 1AUh :

- Dans les nouveaux groupes d'habitations, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération.
- Toutefois, il n'est pas exigé de création de nouvel espace libre collectif si on justifie de la présence à proximité immédiate d'un espace collectif déjà existant ou programmé (par exemple dans le cas de la réalisation d'une opération d'ensemble en plusieurs tranches), facilement accessible à pied. Dans ce cas, le projet devra être conçu de façon à faciliter l'accès à cet espace collectif déjà existant.
- Intégrer le végétal au sein de ces espaces de projets sous la forme d'éléments paysagers : clôtures, haies, bosquets, bordures, plantations de pieds de construction.
- Les plantations doivent être constituées d'essences locales : **(se référer aux préconisations de l'OAP A4c)**
- En cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être composés de manière à préserver l'intimité des espaces privatifs autour des constructions déjà existantes
- Les espaces publics végétalisés doivent être plantés d'arbres ou arbustes.
- Veiller à une bonne intégration des espaces groupés de stationnement au sein de la zone. Limiter la présence de l'automobile en intégrant des éléments végétaux (arbres, haies, plantations etc.) ou en utilisant des murs et murets de caractère traditionnel pour les dissimuler dans leur environnement.
- Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.

Dispositions applicables sur le secteur 1AUy :

- Les plantations doivent être constituées d'essences locales : **(se référer aux préconisations de l'OAP A4c)**
- Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement.

SECTION 3 1AUh : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est autorisé dans la cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un ensemble de logements, activités ou services.
- Pour les établissements recevant du public et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.
- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

SECTION 4 1AUh : DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions générales.