CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz

CARACTERE DU SECTEUR 1AUz

La zone 1AUz correspond au périmètre de la ZAC, secteurs du centre-bourg et de la Vigne, à vocation dominante d'habitat.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.
Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		1AUz
Habitation		
	Logement	O
	Hébergement	O
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	O
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUZ

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

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

1AUz – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites toutes **les constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Commerces et artisanat de détail*
- Restauration*
- Commerce de gros*
- Hébergement touristique*et hôtelier*
- Cinéma*
- Exploitation agricole ou forestière*
- Industrie *
- Entrepôt*

Sont également interdit **le changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

1AUz – 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 installations classées pour l'environnement
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- le stationnement de caravane isolée ou de HLL 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

1AUZ - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUz – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sans objet.

1AUz – 2.2 Types d'activités

Les constructions non interdites à l'article 1 sont admises à condition :

- de se situer dans un aménagement d'ensemble
- et à condition de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1AUz - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUz – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

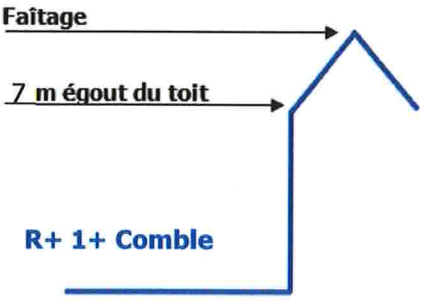
3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

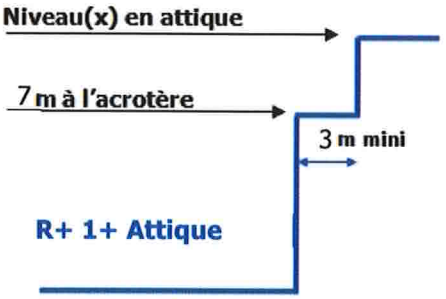
Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder : 7 mètres à l'égout du toit* ou à l'acrotère. Le comble* peut être aménageable sur 1 niveau maximum. L'attique est autorisé sur un niveau.

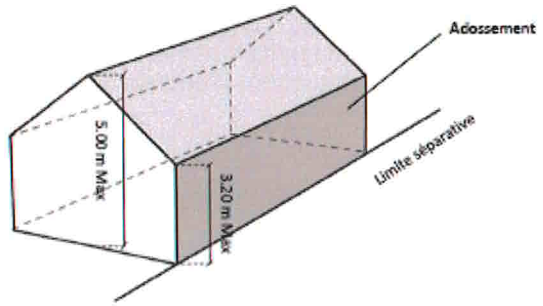
Cas d'une toiture à deux pentes

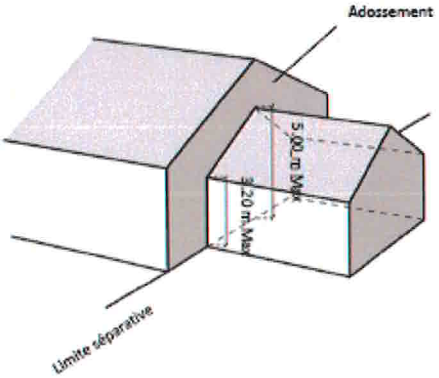


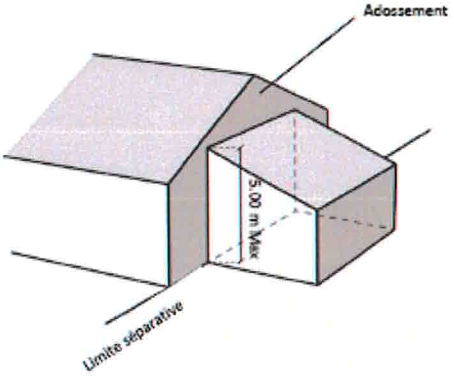
Cas de création d'une terrasse en toiture



La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 3.20m à l'égout du toit et 5m au faitage ou au sommet de l'acrotère*. A l'adossement en limite séparative, la hauteur à l'adossement ne pourra être supérieure à 3.20m. Cependant en cas d'adossement à une construction existante sur une unité foncière contiguë, la hauteur à l'adossement peut être de la même hauteur au faitage que la construction existante dans la limite de 5m maximum, tout en respectant 3,20 m maximum à l'égout.







Dispositions particulières

Les hauteurs maximales* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

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.

1AUz – 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

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit être implanté à l'alignement* des voies ou en recul de 1m minimum.

Les annexes ayant un aspect similaire à la construction principale peuvent s'implanter à l'alignement. Sinon elles doivent se situer en recul de 3m de l'alignement de la voie.

Les carports peuvent s'implanter :

- entre 0 et 3m de recul de la voie, à condition d'être ouvert sur 3 côtés minimum
- à partir de 3m de recul de la voie dans les autres cas

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre de la limite séparative

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative et jusqu'à un recul de 3m à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2
- soit en respectant un retrait de la limite supérieur à 3 m

3.2.3. Limites de fond de parcelle

Les bâtiments principaux doivent être implantés en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative et jusqu'à un recul de 3m à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2
- soit en respectant un retrait de la limite supérieur à 3m

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

Non réglementé.

1AUz - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

4.1.1. 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).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale* à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. L'annexe est :
- d'aspect similaire à la construction principale :
  - si elle est supérieure ou égale à 25m²
  - ou si elle est située devant la construction principale par rapport à la voie d'accès
- d'aspect libre dans les autres cas

4.1.2. Façades

Sont interdits :
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.
L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée. Les matériaux et les teintes des menuiseries extérieures seront en harmonie avec les constructions environnantes.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont :
- soit en toit terrasse
- soit à pente faible (30° maximum) avec une couverture de teinte et d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles de la région. Une pente supérieure peut être autorisée sur une partie ponctuelle de la construction dans le cadre d'une architecture de facture contemporaine
- soit en toiture végétalisée

Cette règle ne concerne pas les vérandas.

Des toitures différentes sont possibles dans le cas d'une opération d'ensemble d'habitats groupés ou collectifs.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. L'annexe est :
- d'aspect similaire à la construction principale :
  - si elle est supérieure ou égale à 25m²
  - ou si elle est située devant la construction principale par rapport à la voie d'accès
- d'aspect libre dans les autres cas

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).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings…) sont interdits.
Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées :

- d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m
- ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m

Un muret de 0,40 cm de haut maximum est autorisé.

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

Non réglementé.

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

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

Sans objet.

1AUz – 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. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus... sont interdites. Les haies doivent être composées de 3 essences végétales minimales.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble (arbres ou arbustes ou massif ou enherbement....) et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement au cœur ou en pourtour de l'aire de stationnement.
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).

1AUz– 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 des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur

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.

1AUz - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUz - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUz – 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 et de la protection civile. Pour être constructible, une parcelle doit :

- avoir un accès de 4m minimum de large en tout point
- et être desservie par une voie de largeur minimale d'emprise totale de 5m à sens unique et 6,00m à double sens

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 des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé 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.

Partout ailleurs 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. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies* doivent être :

- Largeur minimale d'emprise totale: 5m à sens unique
- Largeur minimale d'emprise totale : 6m à double sens

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.

1AUz – 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.

1AUz - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUz – 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*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), 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. Réseaux souples

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 souples doivent être mis en souterrain.

8.1.3. 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, techniques ou topographiques.

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 alimentés en eau potable devront être 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.

1AUz – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise 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 ruissèlement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales 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.

1AUz – 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.