

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone 1AU

Caractère de la Zone

La sous-zone 1AU a pour vocation de planifier le développement et la densification de l'agglomération, dans un réseau urbain cohérent et valorisant, à l'échelle de la ville à court et moyen terme.

Le secteur 1AU caractérise les zones d'urbanisation future à règlement alternatif destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble ou par la recomposition de ces secteurs.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal et à de l'activité économique.

La zone 1AUb caractérise une zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect du projet OPALOPOLIS.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

CAVITES

La commune est exposée au risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols ;

- les installations classées non visées à l'article 1AU2
- les constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôts
- le stationnement isolé des caravanes quel qu'en soit la durée et l'usage
- l'hébergement hôtelier
- les nouveaux sièges agricoles
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article 1AU2
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public
- les manèges et stands de tir
- les carrières

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après ;

Pour être ouverts à l'urbanisation, l'ensemble des projets situés dans la zone 1AU et 1AUb seront soumis à un projet d'ensemble et aux orientations d'aménagement
Une densité minimale de 28 logements/ha est demandée.

- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, les piscines et les spas dans le cadre d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager d'une opération globale d'aménagement
- les installations classées, les constructions à usage de services et commerciales et leurs extensions soumises ou non à la réglementation des installations classées et compatibles avec la présence des habitations.
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage ou pour des motifs hydrauliques.
- Les constructions à usage de bureaux à condition de faire partie intégrante d'une habitation.

Dispositions particulières :

Dans le secteur 1AUb, une densité minimale de 28 logements/ha et de 20% de logements aidés est demandé au global sur l'opération OPALOPOLIS.
Le projet sera phasé.

Le secteur 1AUb est soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU 3 : Accès et voirie

1) Accès

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréhendée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

2) Voirie

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...).

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

b) Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect

de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

En cas d'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle, le rejet vers le réseau public pourra être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

Les ensembles de constructions doivent être équipés autant que possible de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Concernant le réseau téléphonique, l'usager doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible. Elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Le R1S1-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Dans tous les cas, les constructions principales à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur à compter par rapport à l'alignement sur la rue ou les voies à créer ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà, seules sont admises les constructions de type: remises, bûchers et les abris de jardin.

Dans la bande des 30 mètres les implantations possibles sont les suivantes:

a) la façade sur rue des constructions s'implante avec un recul compris entre 3.00m et 8.00 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue.

b) soit les constructions principales sont implantées partiellement en retrait :

Une aile de la construction est implantée obligatoirement à l'alignement sur rue ou à la limite qui s'y substitue, la façade sur rue de la partie principale en retrait adoptant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue.

c) soit les constructions sont implantées à l'alignement en limite séparative sur rue ou à la limite qui s'y substitue.

Dans le cas de services publics ou d'Intérêt collectif, cette bande constructible est portée à 60m à compter par rapport aux voies existantes ou à créer. Dans ce cas, la façade sur rue des constructions s'implante à l'alignement ou en recul minimal de 1 mètre sur rue.

Dispositions particulières :

En secteur 1AUb, dans la bande des 30 mètres, les Implantations possibles sont les suivantes :

- a) la façade sur rue des constructions s'implante avec un recul compris entre 3.00 m et 10.00 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue.
- b) soit les constructions sont implantées à l'alignement en limite séparative sur rue ou à la limite qui s'y substitue.

Dans le cas de services publics ou d'intérêt collectif, cette bande constructible est portée à 60m à compter par rapport aux voies existantes ou à créer. Dans ce cas la façade sur rue des constructions, s'implante avec à l'alignement ou en recul minimal de 1 mètre sur rue.

Seules les annexes de moins de 30m² peuvent être implantées au-delà de la limite des 30m par rapport à l'alignement de la rue.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le R151-21du code de l'urbanisme ne s'applique pas: les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

- a) Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

- b) Au -delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des habitations individuelles en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage. Cette distance est portée à 60m dans le cas de services publics ou d'intérêt collectif.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AU 9 : Emprise au sol

La densité sera au minimum de 28 logements/ha.

Dispositions particulières :

En secteur 1AUb, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 60% de la superficie totale de terrain.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 1AU 10 : Hauteur maximum

La hauteur est limitée au maximum à 10m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Au-delà d'une bande de 30m de profondeur, la hauteur des constructions est limitée à 3.50m au faitage.

Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera au minimum au niveau de la voirie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif ou équipements publics.

Dispositions particulières :

En secteur 1AUb, la hauteur des logements individuels et intermédiaires est limitée au maximum à 10m au faitage ou à l'acrotère haut. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc. Pour les logements collectifs, la hauteur est limitée au maximum à 12m au faitage ou à l'acrotère haut.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur

I – Généralités

Les dispositions de l'article R 111.27 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

On doit prêter particulièrement soin aux constructions et ensembles bâtis traditionnels mentionnés sur le document graphique identifié au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme et qui sont l'objet de prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartient l'immeuble et son voisinage.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

II - La Forme

1) Les toitures

a) **Règle générale** : Les constructions peuvent être couvertes par des toitures, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique ou à une des voies dans le cas de parcelle d'angle.

On admettra d'autres formes, matériaux et pentes de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable : approche solaire, toiture végétalisée, ...

e) Les pentes des toitures des annexes et extensions ne sont pas réglementées.

f) D'autres formes de toiture peuvent être admises pour des équipements publics et les bâtiments d'activités dès lors qu'elles s'insèrent correctement dans l'ensemble que constitue le milieu environnant.

2) Les ouvertures

Volets

Les caissons des volets roulants installés en saillie ou au nu de la façade sont interdits. Ils seront installés à l'intérieur de la construction.

Ouvertures en toiture

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturation seront placés à l'intérieur de la construction.

La largeur des ouvertures en toiture ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur. Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma annexé.

Dispositions particulières :

En secteur 1AUb, les toitures sont autorisées à 2 ou 4 pentes ainsi qu'en toiture terrasses végétalisées ou non. Les matériaux tels que tôles sont interdites.

III - Aspect et couleurs

Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

Être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades

Être réalisé sur tout le pourtour de la construction

g) Matériaux et décorations

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dispositions particulières :

En secteur 1AUb, un maximum de 3 matériaux est autorisé pour le traitement des façades.

h) Couleurs

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

Dispositions particulières :

En secteur 1AUb, un maximum de 3 coloris est autorisé pour le traitement des façades.

IV - Les clôtures

1) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue :

La façade principale côté voie publique aura sa clôture implantée à l'alignement de la façade.

Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

c) autres limites

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,50 mètre sur rue et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

b) Visibilité :

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Dispositions particulières :

En secteur 1AUb, les clôtures seront végétales. Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale. Le grillage sera en simple torsion ou en panneaux rigides, de couleur verte ou noir.

a) Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ou d'aspect plaques de béton sur rue ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints et sur rue, les canisses, claustras, bâches.

Les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures autorisées côté voie publique est de 1,60m. Sur les limites latérales et de fond de parcelle, la hauteur autorisée est de 2 m.

V - Locaux accessoires à l'habitation

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toitures des annexes et ajouts visibles de la rue doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

Article 1AU 12 : Stationnement

Les exigences de stationnement concernent toutes les constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité d'habitation et 1 place vélo
- pour les logements aidés de l'état : 1 place de stationnement par unité d'habitation et 1 place vélo.
- pour les constructions du type résidences étudiants ou universitaires : 1 place pour 3 logements.

Dispositions particulières :

En secteur 1AUb,

Il est exigé au minimum

- pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement par unité d'habitation en matériaux poreux ou perméables et 1 place vélo. Le garage n'entre pas dans le calcul des 2 places de stationnement.
- pour les logements aidés de l'état: 1 place de stationnement par unité d'habitation et 1 place vélo.

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

Le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de 20% de surface en matériaux perméables.

Dispositions particulières :

En secteur 1AUb, le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de 35% de la surface en matériaux perméables.

a) Jardins privés

Les surfaces libres de route construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

Les aires d'activités artisanales et commerciales doivent proposer un traitement paysager particulier afin de présenter un environnement qualitatif : bosquets, rideaux, ...

b) Haies

Pour la réalisation des haies (suivant la typologie souhaitée : haie basse, moyenne ou haute), on se reportera à la palette végétale en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

En limite d'urbanisation, on doit réaliser des haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif pourra être réalisé en limite de fond de parcelle.

c) Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de

stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.
Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent faire l'objet d'un programme de paysagement et doivent être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

SECTION III

PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

Article 1AU 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.