

**Extrait du règlement du Plan Local d'Urbanisme
applicable à la zone 1AUm**

Prescriptions écrites modifiées

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUm

Préambule (extrait du rapport de présentation)

La zone **1AUm** est une zone d'extension urbaine à vocation mixte et est constructible dès l'approbation du PLU.

ARTICLE 1AUm.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie,
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière,
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux,
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUm.2.

ARTICLE 1AUm.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUm.1, sous réserve que les équipements internes à la zone soient réalisés au fur et à mesure,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc...),
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant,
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

ARTICLE 1AUm.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 : Voies existantes

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur d'emprise de 8m minimum,
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir,
- assurer la sécurité des usagers de cette voie,
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Toute voie nouvelle qui se termine en impasse doit être aménagée à son extrémité, de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.3 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 3,50m en tout point. Cette largeur peut être réduite à 2,50m dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50m,
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

ARTICLE 1AUm.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2 : Principes généraux d'assainissement

La commune disposant d'un réseau collectif d'assainissement de type séparatif, les eaux usées doivent être séparées des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, aux frais du constructeur, par des canalisations souterraines à ce réseau, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau souterrain d'eaux pluviales, le raccordement individuel se fera par le biais d'une gargouille au caniveau.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra alors au pétitionnaire de :

- prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux,
- prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique.

L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.3 : Eaux Usées

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.4 : Eaux pluviales

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans ces réseaux.

Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas.

Dans un objectif de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement.

Dans ce cas, il sera nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modèle d'espaces où avec de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain.

Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.5 : Autres réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, aux frais du constructeur, par des ouvrages souterrains aux autres réseaux, notamment d'électricité et de téléphone, en respectant leurs caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur.

4.6. Gestion du stockage des déchets

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

La superficie des locaux de stockage des déchets sera calculée de la manière suivante :

- pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux, d'entrepôts ou de services publics ou d'intérêt collectif : 1% de la Surface De Plancher sera consacré à l'entreposage des déchets ménagers et autres déchets,
- pour les commerces : 2% de la Surface De Plancher sera consacré à l'entreposage des déchets ménagers et autres déchets,
- pour les activités artisanales : 3% de la Surface De Plancher sera consacré à l'entreposage des déchets ménagers et autres déchets.

Si la superficie ainsi déterminée est supérieure à 3m², un local spécifique facilement accessible depuis la rue doit être réalisé.

Ces dispositions s'appliquent en cas d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

ARTICLE 1AUm.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUm.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades des constructions devra être édifié soit à l'alignement, soit avec un recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Le présent article ne s'applique pas dans le cas des installations techniques liées à un service public (tels que les postes de transformation ERDF, détenteur de gaz, pylône de téléphonie mobile, etc...).

ARTICLE 1AUm.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 : Cas des façades percées de baies

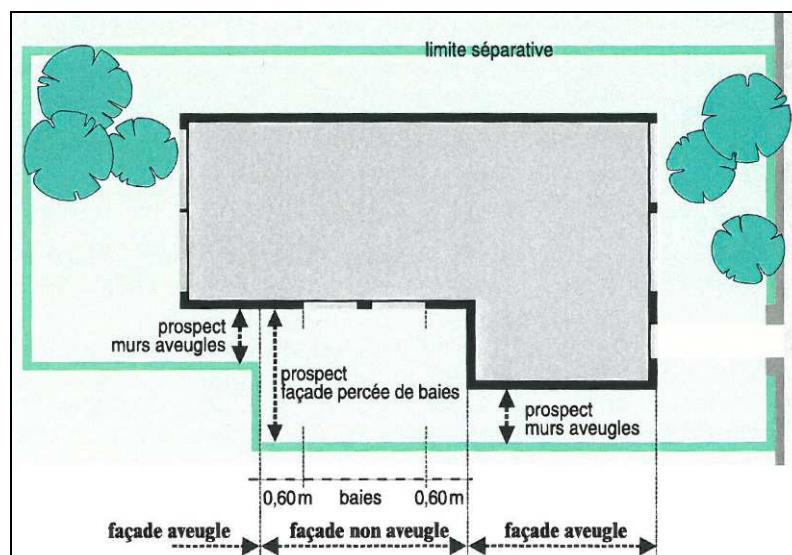
Dans le cas d'une façade percée de baies, d'un balcon ou d'une terrasse, la distance comptée horizontalement de tout point de cette façade, de ce balcon ou de cette terrasse au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8m.

7.2 : Cas des façades partiellement aveugles

Dans le cas d'une façade partiellement aveugle, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 0,60m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

Sont notamment assimilées à des murs aveugles :

- les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,70m au-dessus du plancher fini,
- les façades percées de baies à châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides,
- les façades comportant en rez-de-chaussée des portes d'accès opaques donnant sur des dégagements, ou comportant des issues ou escaliers de secours,
- les balcons et terrasses bordés d'un mur écran d'au moins 1,70m de hauteur.



7.3 : Cas des façades aveugles

Les façades aveugles peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives, sans saillie,

- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ces façades au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50m.

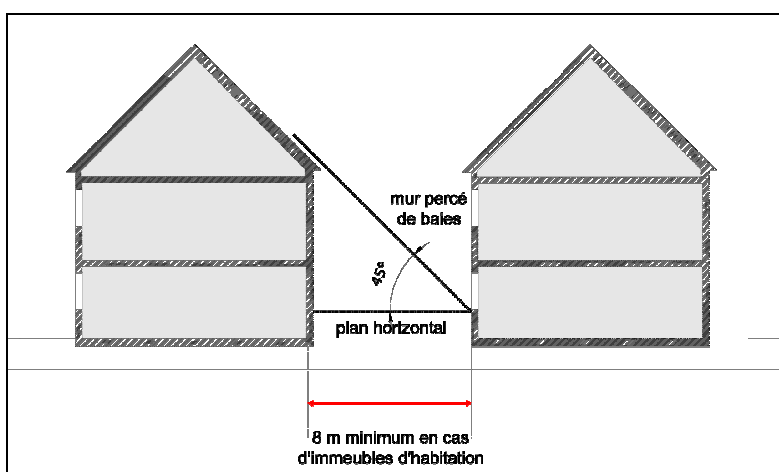
7.4 : Installations techniques

Le présent article ne s'applique pas dans le cas des installations techniques liées à un service public (tels que les postes de transformation ERDF, détenteur de gaz, pylône de téléphonie mobile, etc...).

ARTICLE 1AUm.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de manière que les baies principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance minimale est par ailleurs exigée entre deux constructions non contiguës. Cette distance doit être d'au moins 8m dans le cas de deux constructions à usage d'habitation dont au moins une des façades en vis-à-vis est percée de baies, et d'au moins 3m dans les autres cas.



ARTICLE 1AUm.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUm.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles.

En bordure de voie, elle doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Ne sont pas réglementées les hauteurs des équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

10.2 : Dispositions applicables pour les constructions à usage d'habitation

Dans une bande de 20m de profondeur calculée à partir de l'alignement, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9m au faîtaige.

Au-delà de la bande de 20m de profondeur calculée à partir de l'alignement, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7m au faîtage.

10.3 : Dispositions applicables aux autres constructions

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15m au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AUm.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 : Aspect général

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

11.2 : Matériaux des façades

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...), ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs.

11.3 : Clôtures

11.3.1 : Dispositions générales

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, notamment en ce qui concerne la hauteur de leurs parties opaques.

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques, etc...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,
- l'emploi de matériaux d'aspect plaques ou poteaux béton.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'impose pas aux clôtures des terrains occupés par des services publics ou d'intérêt collectif.

11.3.2 : Dispositions applicables aux clôtures sur rues

La hauteur des clôtures en limite des voies et des emprises publiques est limitée à 2,00m, et celle des soubassements à 0,80m. Les parties ajourées des dites clôtures devront comporter au moins deux tiers de vide. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

11.3.3 : Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 2,50m. Elles peuvent être réalisées :

- soit sous forme d'un mur plein,
- soit sous forme d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,80m, surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint d'une hauteur minimale de 1m et doublées ou non d'une haie,
- soit sous forme d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

ARTICLE 1AUm.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes, sauf dans le cas d'une transformation de bâtiments existants en logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat.

12.1 : Normes de stationnement automobile par catégories de construction

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m,
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boîte),
- dégagement correspondant aux normes européennes en vigueur.

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de Surface De Plancher
Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat visés à l'article L.123-1-3° du Code de l'Urbanisme	1 place de stationnement maximum par logement
Bureaux	1 place pour 30m ² de Surface De Plancher
Artisanat et commerces	1 place pour 50m ² de Surface De Plancher
Entrepôts	1 place pour 300m ² de Surface De Plancher
Industrie	1 place pour 100m ² de Surface De Plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	en fonction des besoins et a minima 1 place pour 100m ² de Surface De Plancher

12.2 : Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 10% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 100m d'un arrêt de bus.

12.3 : Normes de stationnement des deux-roues et poussettes

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	1,5% minimum de la Surface De Plancher pour toutes les constructions de plus de 300m ² de Surface De Plancher
Bureaux	2% minimum de la Surface De Plancher
Artisanat et commerce	1% minimum de la Surface De Plancher Les parcs de stationnement destinés aux deux-roues doivent se situer à proximité immédiate de(s) l'entrée(s) principale(s)
Entrepôts	0,33% minimum de la Surface De Plancher
Industrie	0,5% minimum de la Surface De Plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet

ARTICLE 1AUm.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 : Dispositions générales

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et stationnements.

Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts réalisés, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul du pourcentage des espaces plantés.

Typologie d'espaces verts	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées avec au moins 50cm de terre	0,8
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées avec 30 à 50cm de terre	0,6
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées de type toundra (moins de 30cm de terre) et les murs végétalisés	0,4

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

13.2 : Dispositions applicables pour les constructions à usage d'habitation

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces plantés.

Un minimum de 75% des espaces plantés doit être en espaces verts de pleine terre, et avec à minima un arbre à haute tige par tranche de 150m² du terrain d'emprise de l'opération.

13.3 : Dispositions applicables pour les autres constructions

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces plantés.
Un minimum de 50% des espaces plantés doit être en espaces verts de pleine terre, avec à minima un arbre à haute tige par tranche de 500m² du terrain d'emprise de l'opération.

13.4 : Installations techniques

Le présent article ne s'applique pas dans le cas des installations techniques liées à un service public (tels que les postes de transformation ERDF, détenteur de gaz, pylône de téléphonie mobile, etc...).

ARTICLE 1AUm.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.