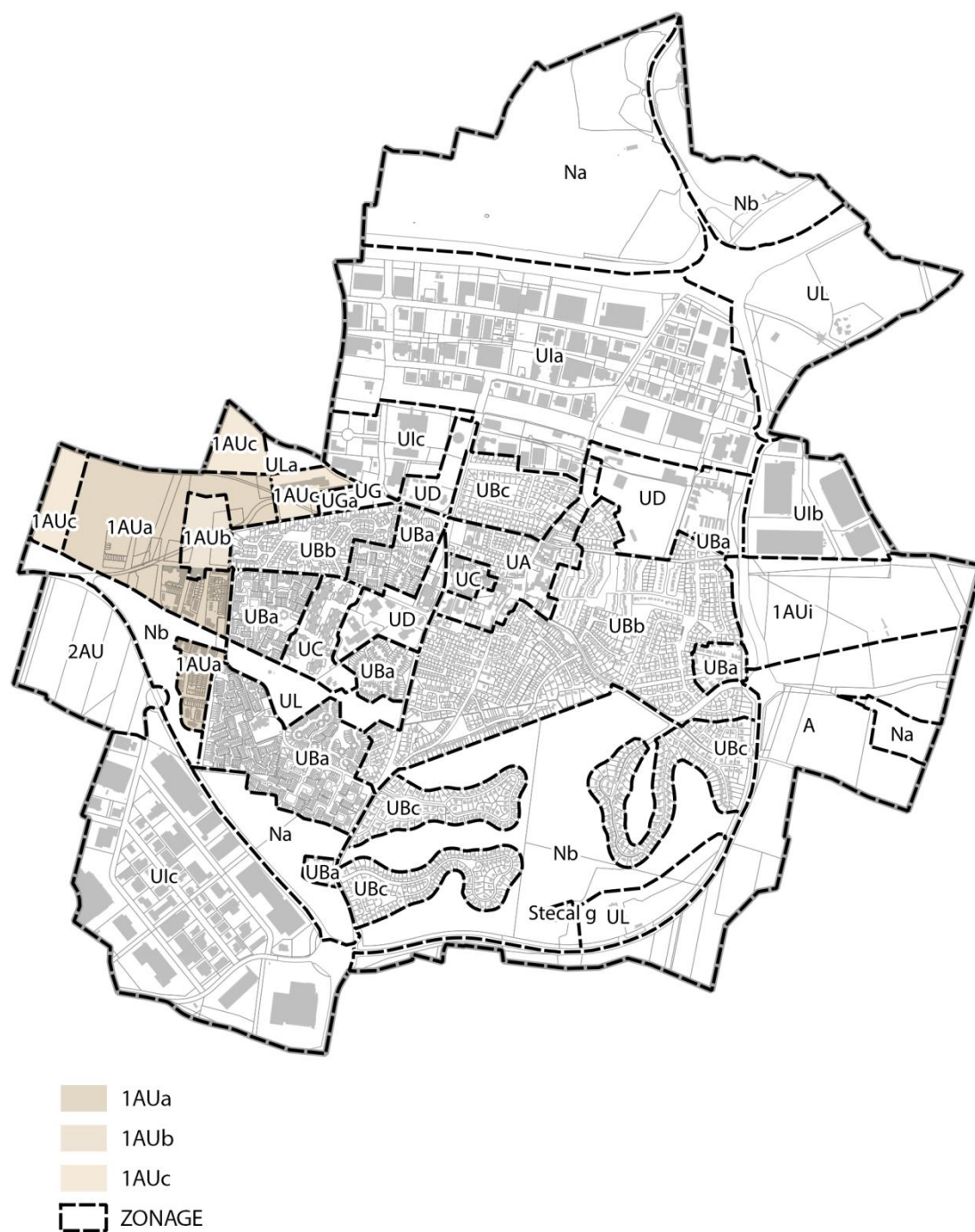


ZONE 1 AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser destinée au développement d'un tissu urbain diversifié, dans le respect des objectifs de mixité urbaine.

La zone contient 3 secteurs : 1AUa, 1AUb et 1AUc.



Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1AU1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		<u>Secteurs 1AUa et 1AUb</u> <u>Activités de commerce</u> à condition que la surface de plancher du commerce ne soit pas supérieure à 600m ² et qu'elle ne présente pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		<u>Secteurs 1AUa et 1AUb</u> à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 600m ² et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		

Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie	X	En secteur 1AUa X	
Entrepôt	X		
Bureau	X		Secteurs 1AUa et 1AUb Les constructions à usage de bureaux de moins de 200 m² de surface de plancher ;
Centre de congrès et d'exposition	X		

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans tout le secteur 1Au, en plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans toute la zone 1AU, en plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure ;
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de détente,...) ;
- L'aménagement de bâtiments existants à usage de bureaux ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur, et les constructions devront s'intégrer dans la composition générale du site ainsi qu'avec les bâtiments présents dans leur environnement immédiat.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, en plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone ;
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone ;
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Dans le secteur 1AUC, en plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, aménagements, extensions soumis à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que les nuisances qui peuvent en découler soient compatibles avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur.

Les occupations et utilisations du sol précitées sont autorisées par ailleurs uniquement sous réserve qu'elles s'inscrivent soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Article 1AU2. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1AU3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface totale de la parcelle dans l'ensemble des secteurs.

3.2. Hauteur des constructions

1AU.3.2.1. Dispositions générales :

Selon les secteurs, les constructions mesurées à compter du nivellement de la voirie créée hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes...) ne peuvent dépasser :

1AUa :

- 13 mètres au faîtage
- 12 mètres à l'acrotère
- 11 mètres à l'égout

1AUb :

- 18 mètres au faîtage
- 17 mètre à l'acrotère
- 16 mètre à l'égout

Les hauteurs de ce secteur s'appliquent à condition que la construction dispose de commerces ou d'activités de services, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics au rez-de chaussée. Sans cette condition, les mêmes hauteurs que la zone 1AUC s'appliquent sur le secteur.

1AUc :

- 15 mètres au faîtage
- 14 mètres à l'acrotère
- 13 mètre à l'égout

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1AU.3.3.1. Dispositions générales :

Dans toute la zone, les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite d'emprise publique ou de voie ouverte à la circulation générale ;
- soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à cette limite.

1AU.3.3.2. Cas particuliers :

Des reculs ponctuels limités pour raison architecturale et technique sont autorisés.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1AU.3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives latérales ;
- soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée :

- à une distance $L=H/2$ avec un minimum de 3 mètres si la façade comporte des vues principales telles que définies en annexe ;
- à une distance $L=H/4$ avec un minimum de 2 mètres dans le cas contraire.

En limite de fond de parcelle, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres (à l'exception des abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres et de moins de 8 m² d'emprise au sol).

1AU.3.4.2. Cas particuliers :

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- Dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.

Toute ouverture est interdite en limites séparatives.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non contigües, une distance doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes.

Cette distance doit être :

- soit nulle ;
- soit au moins égale à 3 mètres.

Article 1AU4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

1AU.4.1.1. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone, les prescriptions édictées par le présent article, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes, plus ambitieuses que la réglementation thermique en vigueur (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas, pourront être mis en œuvre par exemple des matériaux non traditionnels tel le bardage bois ou autre matériau renouvelable...

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Façades

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades et des pignons. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures (cf. Prescriptions en annexe du règlement) :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

1AU.4.1.2. Constructions nouvelles

L'innovation et la qualité architecturales guideront l'extension de la ville.

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une limite à atteindre, mais une limite à ne pas dépasser. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes destinées à perdurer.

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher, l'utilisation des énergies renouvelables est obligatoire pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher, le mode de production de chaleur doit être collectif.

Article 1AU5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres et plantations

1AU5.1.1 Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Les clôtures neuves pourront permettre la libre circulation de la petite faune

1AU5.1.2 Dans les reculs

Les espaces libres dans les reculs doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

1AU5.1.3 - Espaces de pleine terre

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 50 % minimum.

Article 1AU6 : Stationnement

6.1 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Pour l'ensemble de la zone :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale, excepté pour les normes concernant les constructions à usage de bureaux.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

6.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour l'ensemble de la zone :

Chaque emplacement (VL) doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres.

Les normes ne prennent pas en compte les surfaces nécessaires au chargement, déchargement et manœuvres.

Exception faite des activités hôtelières, les normes suivantes ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées ou faisant l'objet d'un changement d'affectation.

Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité de ses besoins en stationnement (VL et PL, deux roues) du personnel, fournisseurs, clientèle, visiteurs.

La totalité des opérations de chargement, déchargement, manœuvres devra être réalisée dans l'unité foncière sans encombrer la voie publique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner des modifications dans le niveau du trottoir, doivent être réalisées en harmonie avec la construction et les espaces extérieurs et être construites en dehors du domaine public.

6.3 Normes à respecter

Dans tous les secteurs, il est exigé :

- pour les constructions à usage principal d'habitation d'au moins deux logements, 1 place minimum par tranche de 65 m² de surface de plancher, une seconde place est exigée dès que le logement dépasse 65m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage principal d'habitation d'un logement, 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, le nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins de l'opération de construction.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs ainsi qu'à sa localisation dans la commune.

6.4 Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les constructions à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article 1AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes aux zones urbaines auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes.

7.1 Accès

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

7.2 Desserte

Toute nouvelle voie doit présenter une largeur minimale de 2,5 mètres en tout point de la voie, comprenant la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu.

Article 1AU8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes aux zones urbaines.