

ZONE AUA

* : Définition dans le lexique situé à la fin du règlement

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non occupée et destinée à permettre l'extension de l'agglomération à l'est de la ville. La zone correspond pour sa majeure partie au projet de Z.A.C. Sycomore. La ZAC du Sycomore a été créée par arrêté préfectoral le 31 juillet 2008. Suite à l'évolution des réflexions menées sur le futur écoquartier, le dossier de création est en cours de modification.

Une partie de la zone AUA se situe dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques. Ce périmètre se trouve en annexe du PLU, dans le plan des servitudes, soumis pour avis aux Architectes des Bâtiments de France.

Cette zone, à vocation principale d'habitat, pourra comporter des commerces, des petites activités et services de proximité ainsi que des équipements publics ou privés.

Cette zone comprend :

- un secteur AUAg correspondant à la ferme du Génitoy qui comprend des bâtiments traditionnels à réhabiliter en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France et la Direction Régionales des Affaires Culturelles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article AUA 2 ci-dessous sont interdites ainsi que

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, sauf celles précisées à l'article 2 ;
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages dans le cas d'exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les carrières.
- Les caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations et travaux divers tels que définis aux articles L. 442-1, L. 442-2 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les éoliennes.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.

En secteur AUAg :

Toutes constructions et installations autres que celles autorisées à l'article 2

ARTICLE AUA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.
- l'extension et l'aménagement de constructions existantes, dont la création serait interdite, si les conditions suivantes sont respectées :

- l'activité existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un paysagement végétal et d'une bonne intégration au paysage urbain
- les installations à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales soumises ou non à autorisation ou à déclaration au sens de l'article L.512-2 et L. 512-7 du code de l'environnement à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage
- la construction d'abri de jardin* dans la limite de 7m² surface plancher, la surface totale pourra être augmentée à 14m² surface plancher dans le cas d'abris jumelés ou collectifs
- les programmes de logements, commerces, services, petites activités, équipements publics et privés sous réserve que ceux-ci soient conformes à la qualité paysagère et architecturale du site concerné
- les équipements d'infrastructure s'ils sont nécessaires à la sécurité, à l'installation, à l'extension ou à l'entretien des divers réseaux ou s'ils sont nécessaires à la desserte de la zone.
- les bassins de stockage des eaux pluviales s'ils font l'objet d'une composition paysagère spécifique.
- les constructions nécessaires à la mise en place d'un réseau de chaleur sous réserve que celles-ci soient conformes à la qualité paysagère et architecturale du site concerné
- la construction de logement,
- Les constructions et installations à vocation d'équipements publics, de services publics ou d'intérêt collectif
- Les bornes enterrées de collecte de déchets, les réservoirs de stockage d'eau pluviale
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation dans le cas où il s'agit de réseaux de chaleur * ;
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension à condition de faire l'objet d'un report dans les documents graphiques et dans la liste des servitudes, et sans application des règles de prospect et d'implantation.

En secteur AUAq :

- Les constructions à vocation d'habitat à condition de respecter les caractéristiques architecturales, historiques des bâtiments
- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, de commerces à condition de respecter les caractéristiques architecturales, historiques des bâtiments.
- Les constructions et installations à vocation d'équipements publics, de services publics ou d'intérêt collectif à condition de respecter les caractéristiques architecturales, historiques des bâtiments
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et installations autorisées dans le secteur
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition d'être enterrés ou semi-enterrés

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès depuis une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Tout terrain devra avoir un accès satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense incendie et de protection civile.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton. Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. De préférence les accès se feront au plus proche des transports en commun.

ARTICLE AUA 4 LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée notamment à un prétraitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public enterré ou à l'air libre (fossés, noues). Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau collectif.

Les débits supplémentaires engendrés par l'imperméabilisation des parcelles devront faire l'objet d'une régulation permettant de limiter le débit global à la parcelle à 2 litres par seconde et par hectare, pour l'occurrence pluvieuse décennale, par des techniques de gestion alternative des eaux pluviales et/ou des techniques de non imperméabilisation, adaptable à chaque cas.

Les aménagements envisagés dont les clôtures, sur tout terrain, doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au projet paysager.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Réseau de chaleur

Sous réserve d'équipements techniques disponibles et de recevabilité des résultats de l'étude de faisabilité en approvisionnement énergétique, les opérations auront l'obligation de se raccorder au réseau de chaleur s'il existe.

Autres réseaux

- Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision – Services numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs.

Les compteurs et coffrets techniques des concessionnaires prévus en limite de propriété devront être intégrés à l'architecture, avec une même qualité de finition que les éléments architecturaux qui constituent l'alignement au domaine public.

Antennes relais téléphoniques

Elles devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présents sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

ARTICLE AUA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUA 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées :

- soit à l'alignement des emprises publiques
- soit avec un recul au minimum de 3m de l'emprise publique

ARTICLE AUA 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la façade de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec

- un minimum de 3 m pour les façades aveugles ou comportant des baies dont l'allège se situe au dessus d'1,80m
- un minimum de 4 m pour les façades comportant des baies dont l'allège se situe au dessous d'1,80m

La hauteur d'un bâtiment est égale à la différence entre le point le terrain naturel pris en milieu de la façade au point le plus haut de la façade mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Exceptions :

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin qui pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives
- aux constructions de piscine qui doivent être édifiées en recul d'une distance horizontale de 1m minimum
- aux équipements publics et d'intérêt collectif

ARTICLE AUA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 3m.

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux abris de jardin qui doivent respecter par rapport à l'autre construction une distance au moins égale à la hauteur de l'abri de jardin.
- aux constructions de piscine qui doivent être édifiées en recul d'une distance horizontale de 1m minimum
- aux constructions implantées de part et d'autre des voies d'accès ou des cheminements desservant l'opération. Dans ces deux cas, l'espace entre les deux constructions devra être suffisant pour permettre de bonnes conditions d'éclairage et de vues, l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours.
- aux balcons, auvents et saillies en façades inférieurs à 1.20m

En secteur AUAq :

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale :

- à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 8 m pour les façades comportant des baies dont l'allège se situe au dessous d'1,80m
- à 4m pour les façades aveugles ou comportant des baies dont l'allège se situe au dessus d'1,80m

Exceptions pour le secteur AUAq

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux abris de jardin qui doivent respecter par rapport à l'autre construction une distance au moins égale à la hauteur de la façade de l'abri de jardin*
- aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades
- aux piscines
- aux bâtiments reconstruits selon une implantation ayant déjà existée

ARTICLE AUA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage de logement ne devra pas excéder 40 % de la surface du terrain. Ce taux pourra être porté à 60% si, au rez-de-chaussée donnant sur rue, les constructions sont destinées majoritairement aux activités, au commerce ou au service public.

Au moins une zone non ædificandi ouverte sur l'espace public sera ménagée afin d'offrir des espaces de respiration entre les constructions et des vues vers les cœurs d'îlot. Elle formera une bande non construite perpendiculaire ou quasi perpendiculaire de la limite de à l'emprise publique et traversera l'ensemble de la parcelle, jusqu'à l'alignement opposé ou limite séparative opposée. Seules les éléments de séparation (mur, grilles...) et les abris de jardin sont admis dans cette zone.

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- au secteur AUAq

ARTICLE AUA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera de R+2 maximum sur toute la zone,

- R+4 maximum dans une bande de 30m le long des espaces publics
- R+7 maximum dans une bande de 40m le long du boulevard des Cents Arpents.

La hauteur des rez-de-chaussée d'immeubles alignés ou en retrait sur le boulevard des Cent Arpents doit être d'au moins 3m50 sous plafond.

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les édicules techniques si la réglementation l'impose à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture et traités avec la même qualité que les façades.

Dans le secteur AUAq :

Les nouvelles constructions ne doivent pas excéder une hauteur maximale de :

- R+2 avec un maximum de 10m à l'acrotère hors éléments techniques
- R+2 + Combles avec un maximum de 12m au faitage, hors éléments techniques.

En cas de reconstruction la hauteur maximale ne pourra pas être supérieure à la hauteur des bâtiments ayant existés sur le site

La hauteur maximale autorisée pour le château du Génitoy est limitée à 25m au faitage hors éléments techniques

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- à la cheminée de la chaufferie biomasse
- aux abris de jardin dont la hauteur totale ne pourra excéder 3m
- aux vérandas dont la hauteur ne pourra excéder le niveau du plancher haut de la construction sur laquelle elle s'adosse.

ARTICLE AUA 11 ASPECT EXTÉRIEUR**Volumes**

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, et harmonieux.

Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les abris de jardin devront être en bois ou similaire.

Les conceptions contemporaines marquées et de qualité sont recommandées et devront s'intégrer au milieu environnant.

Les éléments techniques - tels que conduits et moteurs de VMC, panneaux solaires, paraboles – devront soit être intégrés à l'architecture, ou soit être dissimulés des vues lointaines grâce aux acrotères ou à des éléments de toitures ou à des murets en retrait des façades. Les constructeurs devront prévoir des emplacements pour les paraboles selon ces contraintes même si les équipements seront installés plus tard par chaque habitant.

Aspect extérieur des matériaux et des couleurs

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants.

Les constructions de vérandas, annexes, extensions, garages doivent être en harmonie avec les matériaux de la construction principale existante.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Secteur AUAg :

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et des sites afin d'assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les constructions neuves doivent respecter l'échelle des bâtiments inscrits à l'inventaire des monuments historiques

Les murs anciens en moellons existants seront conservés et restaurés

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent être conformes aux préconisations architecturales ainsi qu'aux matériaux et coloris définis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Le plus grand soin, sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Les transformateurs, les postes de coupure, les détendeurs de gaz, les chaufferies, etc., seront traités avec le plus grand soin avec un traitement architectural et paysager.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc.

Les clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures en alignement d'emprise publique circulée devront être soignées, en serrurerie et ou en maçonnerie de qualité. Les éléments de clôture ne devront pas s'opposer aux écoulements de l'eau. Les clôtures en bordure d'espace public seront systématiquement accompagnées de plantations sur une largeur d'au moins 1 m sauf si une haie d'accompagnement est prévue sur l'espace public et sauf au droit des zones non aedificandi traversant les îlots. Les plantations seront de type haie libre (plusieurs espèces mélangées). Les plantations d'accompagnement ne pourront dépasser 1,50 m de haut. Quelques sujets isolés au sein de la haie pourront être de taille plus grande sans pouvoir dépasser 4 m. Les végétaux persistants représenteront une proportion de 40% au maximum de la haie.

Les toitures

Les châssis de toit et verrières seront situés à plus d'un mètre du mur pignon et dans le plan de la toiture (sans débord). La toiture sera en harmonie avec l'architecture contemporaine recherchée.

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas : aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations diverses

Les installations techniques du type citernes à gaz liquéfié ou à mazout ou autres seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public

Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public si possible sinon elles devront être masquées par un écran végétal.

ARTICLE AUA 12 STATIONNEMENTPrincipes :

Pour les logements, les places sont calculées au global sur la résidence. Les places dites « mutualisées » sont situées dans l'enceinte de la résidence et sont partagées entre les résidents.

CATEGORIES	AUA/AUAG
Logement	Minimum par logement
- Pour les constructions dont la surface bâtie est inférieure à 200m ² surface plancher :	- 1 couverte par logement+ 0,5 mutualisée
- Pour les constructions dont la surface bâtie est supérieure à 200m ² surface plancher :	- 1 couverte par logement
hébergement : en foyer, étudiants, jeunes actifs, résidence seniors...	0,5 couverte- par logement
locatif social	1 couverte

Autres	Minimum	maximum
Activités industrielles et artisanales	1 pour 100m ² de surface plancher	
Commerces et services de plus de 300m ² surface plancher	1,5 pour 100m ² de surface plancher + zone de livraison pour les commerces de plus de 300m ²	2,5 pour 100m ² de surface plancher
Hôtel	0,5 par chambre + 1 place de car par 40 chambres, zone de manutention et dépose pour plus de 40 chambres	0.75 par chambre
Restaurant de plus de 150m ² de salle de repas	1 place pour 10 m ² de salle repas	1 place pour 5 m ² de salle repas

Zone AUA

Conformément au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, le pré-équipement de recharge pour véhicule électrique est obligatoire dans les constructions nouvelles équipées de places de stationnement couvertes ou, si elles sont non couvertes, d'accès sécurisé. Ils devront également prévoir des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos (cf. règles de stationnement p 152.)

Equipement public et d'intérêt collectif

Le stationnement lié aux équipements publics et d'intérêt collectif sera calculé en fonction de la fréquentation escomptée. Il devra être adapté à l'usage des bâtiments. Ce stationnement se fera préférentiellement dans les parkings mutualisés publics et le long des voies si l'aménagement des espaces publics alentours le permet. A défaut, il sera prévu sur la parcelle.

Stationnement des vélos

Pour les constructions à usage d'habitat :

1m² par tranche de 30m² de surface plancher avec un minimal de 8m² par local vélo.

Ce local sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, avec accès direct sur l'extérieur ou à proximité immédiate des entrées et de préférence en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'activités et les équipements collectifs :

Un local ou abris pour vélos de taille minimale de 8m² sera aménagé de préférence à proximité de l'accès, avec accès direct sur l'extérieur ou à proximité immédiate des entrées avec :

- pour les bureaux : 1m² pour 50m² de surface plancher
- activité industrielle ou artisanale : 1 place pour 200m² surface plancher
- école primaire et élémentaire: 5 places ou 5m² par classe
- enseignement secondaire ou technique : 10 places ou 10m² par classe
- enseignement supérieur, universités : 7m² pour 100m² de surface plancher
- équipement sportifs, culturels, sociaux : nombre de places correspondant aux besoins des constructions
- cinémas : 1 place pour 10 places assises
- commerces : 1 place pour 100m² de surface commerciale
- hôtels : 1 place pour 20 chambres

Article AUA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces paysagers doivent couvrir au moins 70% de la superficie des espaces non construits* (Cf. liste ci-après).

Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace non construit et être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces paysagers publics.

La quantification des espaces paysagers comprend :

- Les aires de stationnement en superficie à condition d'être traités en surface perméable.
- Les cheminements piétons
- Les aires de jeux
- Les espaces plantés en pleine terre.
- Les bassins en eau ou à sec.
- Les noues.
- Les toitures et dalles végétalisées avec 50 cm minimum de terre

Les aires de stationnement extérieures doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations comme de l'espace végétalisé d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige de circonférence minimale de 18/20 pour 4 places de stationnement.

Les dispositions relatives à l'article 13 pourront ne pas être appliquées aux équipements publics et d'intérêt collectif.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone AUA : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles AUA 1 à AUA 13.

