
- Chapitre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

I. Dispositions applicables à la zone 1AU

Rappel :

La zone 1AU regroupe des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est donc destinée à l'extension future de la commune, à court ou moyen terme.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 1AU est urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, et selon les principes prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

A Dommartin, la zone 1AU est affectée des indices a, b et c. Les secteurs indicés a et b sont situés à proximité de secteurs d'habitat différent : central ou périphérique.

La zone 1AUc correspond à un secteur soumis à une orientation d'aménagement. Ce secteur est affecté à des objectifs de mixité sociale et fait l'objet d'une servitude instaurée au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme. A ce titre, la zone 1AUc devra présenter un minimum de 10% de logements sociaux.

La forme urbaine des quartiers créés sera donc différente : celle que l'on trouve dans la zone UA, ou celle que l'on trouve dans les secteurs périphériques des noyaux urbains denses, c'est-à-dire dans la zone UB1 ou UB2. C'est pourquoi, le règlement de la zone 1AU s'inspire de ceux des zones UA et UB (avec les distinctions UB1 et UB2).

Quelque soit l'indice, sa vocation est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- les constructions agricoles.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, et les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement.
- Toute opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :
 - o Elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - o Elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.
- Excepté la zone 1AUc soumise à une orientation d'aménagement, toute opération d'aménagement doit offrir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone : opération d'une superficie minimale de 6000 m² (à l'exception des reliquats qui pourront être d'une superficie inférieure).

ARTICLE 1AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées 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 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.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- 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. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.
- Dans la zone 1AUc, les accès doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement.

2. LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de voie privée).
- Dans la zone 1AUc, les voiries doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

- **Alimentation en eau potable**
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
 - Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées**
 - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toute construction doit être accordée au réseau public d'assainissement.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - o Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune ;
 - o Soit absorbées en totalité sur le terrain.

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- o les aménagements de doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial,
 - o un prétraitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.
-
- Pour permettre l'écoulement des eaux et éviter tout risque d'inondation, toutes dispositions devront être prises par les constructeurs afin d'éviter des problèmes ultérieurs (respect des niveaux, rez-de-chaussée à 20 cm minimum du niveau de la chaussée, etc... selon les cas).

- **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Dans la zone 1AUa, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines. Le long de la RD 80 (au Sud du bourg), la marge de reculement est de 10 mètres (par rapport à l'alignement), comme indiquée sur le plan de zonage.
- Dans les zones 1AUb :
 - Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD	- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement
Autres voies	- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement

- Dans la zone 1AUc, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines, selon l'orientation d'aménagement.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure.
 - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - Pour la construction de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
 - Pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans la zone 1AUa, comme dans la zone 1AUc, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative

qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).

- Dans les zones 1AUb, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = h/2$ avec $D \geq 3$).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- o Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garages, abris...) séparées ou contiguës des bâtiments à usage d'habitation, dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 mètres comptés à partir du sol naturel avant travaux.
- o Elles s'appuient sur ces constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin.
- o Elles sont de volumes et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- o Elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance minimum n'est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf dans le cas de bâtiments à usage d'habitation qui doivent être séparés d'une distance de 3 mètres en tout point de ces bâtiments.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout des toitures ou des acrotères.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres dans la zone 1AUa et 7 mètres dans la zone 1AUb.
- Dans la zone 1AUc, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder
 - o 9 mètres pour les bâtiments collectifs ou les constructions individuelles groupées.

- o 7 mètres pour les constructions individuelles diffuses.
- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux-ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45% au dessus de l'horizontale. Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou annexe doivent avoir une pente de toit de 20% minimum. Une pente de toit plus faible peut être admise en raison de l'architecture locale, pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou mur de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont gravillonnées ou végétalisées et constituent des éléments de liaison avec un ou plusieurs volumes des constructions. Celles-ci ne peuvent excéder 50% des surfaces couvertes d'un seul corps de bâtiment.
- Un débord de toiture d'au moins 0,40 mètre est obligatoire pour toute construction sur les murs pignon et en bas de pente (hors éléments de zinguerie), sauf pour les toitures terrasses, les vérandas et les abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m².

- **Eléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et les huisseries extérieurs doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- L'utilisation du blanc pur et des teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.
- Les couvertures sont obligatoirement réalisées en tuiles de teinte brune à rouge vieilli, à l'exception des toitures terrasses, des vérandas et des abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m². Les toitures uniformes de teinte jaune ou paille sont interdites. Toutes les couvertures seront autorisées en tuiles nuancées.
- Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

- **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf. article 13).
- Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois. Elles peuvent être doublées de haies vives.
- Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués sont interdites.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Leur hauteur est limitée à 1,60 mètres.
- Des murs pleins peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Dans la zone 1AUc, les clôtures envisagées devront, uniquement, être réalisées :

- soit au moyen d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale,

- soit au moyen d'un mur plein d'une hauteur de 1,60 mètre maximum ;
- soit au moyen d'un muret de 0,60 mètre maximum surmonté d'un grillage et noyé dans une haie vive d'essence locale.

ARTICLE 1AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 12,50 m, hors garage et accès.
- Tout m² de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 2 places de stationnement par logement.
 - o Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.
- Pour les activités artisanales : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :
 - o Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
 - o Appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de SHON.
 - o Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
 - o Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SHON (bars, salle de café, restaurants cumulés).

ARTICLE 1AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit des lieux.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales (exemple charmillie, noisetiers....) sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres doivent être plantés ainsi que les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.
- Les opérations de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10% de la superficie totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer les bâtiments ou installations admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- En zone 1AUa, le COS n'est pas fixé.
- En zone 1AUB, le COS est fixé à 0,30.
- En zone 1AUc, le COS n'est pas réglementé. Les densités se conformeront à l'Orientation d'Aménagement.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - o Travaux de reconstruction après sinistre.
 - o Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.
 - o Travaux de mise aux normes minimales d'habitabilité des constructions existantes (création de cuisine, WC, salle d'eau, chaufferie, etc...).