

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU (ZAC DES PARADIS)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU - ZAC DES PARADIS est une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux, identifiant le secteur des Paradis, sur laquelle la commune envisage de se développer à court, moyen terme.

Cette zone est destinée à recevoir l'extension résidentielle du centre ville (lots individuels, habitat collectif, maisons de ville), quelques équipements structurants, ainsi qu'un tissu commercial et de services (bureaux) de proximité.

A ce titre, le schéma d'affectation fait émerger plusieurs secteurs :

- 1AUa : accueillant de l'habitat sous la forme d'immeubles collectifs, d'une hauteur maximum R+3+Attique, de locaux commerciaux et de locaux de services,
- 1AUb : accueillant de l'habitat sous la forme d'immeubles collectifs d'une hauteur maximum R+2+Attique ou R+2+Combles ou de maisons individuelles groupées (maisons de ville) ou maisons individuelles ainsi que des constructions de services,
- 1AUc : accueillant de l'habitat sous la forme de maisons individuelles groupées (maisons de ville), ou de maisons individuelles (lots libres) et des constructions liées aux services,
- 1AUd : accueillant de l'habitat sous la forme de maisons individuelles (lots libres) et des constructions liées aux services,
- 1AUe : accueillant de l'habitat sous la forme d'immeubles collectifs ou de maisons individuelles groupées ou de maisons individuelles, ainsi que des constructions liées au service.
- 1AUf : constituant une réserve pour équipement public.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les autorisations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2 du présent document.
- Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seules autorisées sous réserve :

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,

- de respecter le plan masse, les schémas de principes paysagers, techniques de desserte et de circulations douces,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune dans le cadre de l'opération.

D'une façon générale, en zone 1AU - ZAC DES PARADIS

- Les constructions dont le type et l'affectation sont conformes au plan de zonage.
- Les extensions et modifications des constructions compatibles sous réserve d'être conforme aux occupations et autorisations du sol admises dans les sous secteurs s'y rattachant.
- Le stationnement nécessaire aux occupations et utilisations du sol admises.
- Les piscines.
- Les annexes non accolées au bâtiment principal, sous réserve de ne pas dépasser :
 - 9 m² pour les abris de jardins, sauf en secteur 1AUf, où ils sont interdits.
 - 20 m² pour les autres annexes (vérandas, auvents, ...).
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de leur intégration aux sites et aux paysages et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, aux équipements d'intérêt public.

Au sein des secteurs de la zone 1AU - ZAC DES PARADIS sont autorisés

1AUa :

- Les constructions à usage d'habitation et ou de services (commercial, bureaux, ...), réalisées sous la forme d'immeuble collectif d'une hauteur maximale de R+3+Attique.

1AUb :

- Les constructions à usage d'habitation et ou de services (commercial, bureaux, ...), réalisées sous la forme d'immeuble collectif d'une hauteur maximale de R+2+Attique ou R+2+Combles ou réalisées sous la forme de maison individuelles groupées ou maisons individuelles. Pour les constructions à usage d'habitation réalisées sous la forme de maisons individuelles, une seule construction à usage d'habitation monofamiliale est autorisée par unité foncière

1AUc :

- Les constructions à usage d'habitation et ou de services (bureaux, ...), réalisées sous la forme de maison individuelles groupées.
- Les constructions à usage d'habitation et ou de services (bureaux, ...), réalisées sous la forme de maisons individuelles.

1AUd :

- Les constructions à usage d'habitation et ou de services (bureaux, ...), réalisées sous la forme de maisons individuelles, une seule construction à usage d'habitation monofamiliale est autorisée par unité foncière.

1AUe :

- Les constructions à usage d'habitation et ou de services (bureaux, ...).

1AUf :

- Les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements publics, et les logements qui leur sont liés.

Se reporter aux dispositions communes

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1 - ACCÈS**

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale ou de desserte.
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès, doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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. 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 sera la moindre, avec un traitement différencié de la chaussée.

Se reporter aux dispositions communes

2 - VOIRIE

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale ou de desserte, dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse public ou privée desservant plus de trois constructions à usage de logements individuels doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- La conservation et l'ouverture de circulations douces pourront être exigées, notamment pour desservir les équipements publics ou renforcer les liaisons avec le centre ville, conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Se reporter aux dispositions communes

1AU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**1 - EAU POTABLE**

Se reporter aux dispositions communes.

2 - ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Se reporter aux dispositions communes.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou les noues publics les collectant, soit l'infiltration sur le terrain d'assiette des constructions, objet de la demande d'autorisation de construire.
- Pour permettre de développer des solutions alternatives et d'animer les espaces extérieurs : bassin de rétention, fossé, noue, tranchée drainante, peuvent être mis à profit.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Un projet d'assainissement des eaux pluviales doit être joint à toute demande d'autorisation de construire en cas de solution par infiltration. Ce projet doit comporter une note descriptive des travaux et une note de calcul justifiant de la solution choisie

Se reporter aux dispositions communes.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, GAZ, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficultés techniques reconnues.
- Les coffrets seront intégrés soit :
 - au bâti,
 - dans des murets techniques,
 - dans les clôtures.

4 - ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être dissimulées le plus possible par rapport à la voie d'accès public à la construction. La position de l'antenne doit figurer dans la demande d'autorisation de construire la construction.
- Dans les opérations d'immeubles collectifs, une installation collective est obligatoire.

Se reporter aux dispositions communes.

1AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Article supprimé en application de la loi ALUR

1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum
 - de 5 mètres de l'emprise des voies publiques pour les constructions réalisées en secteur 1AUb et 1AUc.
 - de 7 mètres de l'emprise des voies publiques pour les constructions réalisées en secteur 1AUd.
 - de 10 mètres de l'emprise des voies publiques pour les constructions réalisées en secteur 1AUf.
- Les constructions réalisées en secteur 1AUa et 1AUe pourront être implantées à l'alignement de la voie ou en recul.
- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies publiques, le recul à respecter par rapport à l'emprise d'une seule des deux voies.
- Dans la zone 1AUd, lorsqu'un portail est prévu, un recul de 5 mètres minimum est obligatoire entre la portion de la façade du garage et le portail. Cette distance minimale doit tenir compte du débattement des portes dudit portail, l'objet de ce recul est de permettre le stationnement aisé d'un véhicule, en extérieur sur la parcelle.
D'autres solutions de réalisation d'une aire de stationnement aisée pourront être proposées par le pétitionnaire, comme par exemple, le recul partiel de 5 mètres de la clôture. Dans le cas où le projet comporte une aire de stationnement aisée, cette règle de recul minimum de la façade du garage ne s'applique pas.
- Ces règles de recul minimum ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services (bureaux, locaux professionnels, etc....) réalisées dans les secteurs 1AUc et 1AUd, sous conditions que plus de 50% de la façade de la construction soit implantée conformément à la règle de recul du secteur.
- Ces règles de recul minimum ne s'appliquent pas aux constructions annexes des constructions principales tels que les vérandas, les auvents, les pergolas, les garages, etc....

Exceptions

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En secteurs 1AUa, 1AUe et 1AUf :
Dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.
- En secteurs 1AUb, 1AUc :
Dans une bande de 22 mètres de profondeur à compter de l'alignement, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.
- En secteur 1AUd :
Dans une bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.
- Dans tous les secteurs :

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les pointes de pignons, corniches, saillies, gardes corps, pare vue et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut-être autorisée.

- Toutefois des constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :
 - si la hauteur n'excède pas 3 mètres,
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété ou non reliées par un élément construit indissociable (balcon, portique, etc....) doivent être implantées de façon que pour tout point de chaque construction, la distance comptée horizontalement au point de la construction qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les pointes de pignons, corniches, saillies, garde corps, pare vue et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut-être autorisée. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de maisons individuelles groupées.

Les constructions de maisons individuelles groupées non contiguës ou non reliées par un élément construit indissociablement (balcon, portique, etc..) doivent être implantées de façon que pour tout point de chaque construction, la distance comptée horizontalement au point de la construction qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à 2 mètres.

1AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions admises en secteur 1AUc et 1AUd ne devra pas dépasser 40 % de la superficie du terrain d'assiette pour les maisons individuelles (lots libres).

L'emprise au sol des constructions admises en secteur 1AUc et 1AUd ne devra pas dépasser 50 % de la superficie du terrain d'assiette pour les maisons individuelles groupées (maisons de Ville).

L'emprise au sol des constructions en secteur 1AUb ne devra pas dépasser 50% de la superficie du terrain d'assiette.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions réalisées en secteur 1AUa, 1AUe et 1AUf.

1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- pour les maisons individuelles (lots libres) : 10 mètres au faîtage et 6,5 mètres maximum à l'acrotère des constructions à toiture terrasse
- pour les maisons individuelles groupées (maisons de ville) : 12 mètres au faîtage ou 6,5 mètres maximum à l'acrotère des constructions à toiture terrasse
- Pour les constructions situées en secteur 1AUb : 12 mètres au faîtage ou 6,5 mètres maximum à l'acrotère des constructions à toiture terrasse
- pour les immeubles collectifs en secteur 1AUa :
Lorsqu'il est indiqué sur le plan R+2+Combles ou R+2+Attique : 13,50 mètres au faîtage et dans le cas où la pente du toit est supérieure à 35°, la hauteur maximale est portée à 15 mètres au faîtage ;
Lorsqu'il est indiqué sur le plan R+3+Attique : 17 mètres au faîtage.
- pour les immeubles collectifs en secteur 1AUb et 1AUe : 13,50 mètres au faîtage et dans le cas où la pente du toit est supérieure à 35°, la hauteur maximale est portée à 15 mètres au faîtage.
- pour les constructions annexes non contiguës aux constructions principales (abris de jardin, garage indépendant, bûcher, véranda, pergola, porche couvert, etc...) : 4 mètres au faîtage ou 3,5 à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasse.
- pour les équipements publics (secteur 1AUf) : 12 mètres au faîtage et 8 mètres pour leurs annexes.

Exceptions

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- En cas de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une bonne harmonie avec les constructions avoisinantes.

Maisons individuelles ou maisons individuelles groupées :

- Une attention particulière sera portée aux façades. Les façades arrières et latérales des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales pour une harmonie d'ensemble.

Immeubles collectifs

- Aucune construction ne doit présenter un linéaire continu de façade supérieur à 30 mètres. Au delà, de cette distance, le volume bâti doit présenter des rythmes distincts. Dans ce cas, il est souhaitable d'éviter d'écrire ces rythmes avec des éléments saillants ou rentrants sur toute la hauteur de la façade, du type balcons ou loggias superposés.
- Les loggias et les façades en retrait, sur une largeur de 3 mètres à 3,50 mètres sont souhaitables. Les jeux de double peau peuvent être utilisés pour imaginer ces ruptures.
- Accentuer la richesse plastique des façades avec :
 - Des décalages de nus de façades, soit en rez-de-chaussée, soit en étages et / ou la présence de bandeaux et de corniches.
 - Des alternances de balcons ou de loggias selon les façades avec des traitements des garde-corps différenciés : maçonnés, serrurerie ou mixtes.
 - Des différences d'alignement des allèges de baies et / ou des différences de formes.

2 - ADAPTATION AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En secteur 1AUc et 1AUd, l'adaptation des constructions au terrain naturel se fera sans tumulus ou levées de terre.
- La construction de sous-sol est autorisée.
- Dans le cas de sous-sol semi enterré, le plancher du rez-de-chaussée sera à une hauteur maximale de 0,90 mètre par rapport à l'altimétrie moyenne du terrain naturel mesuré au droit de la construction, sauf difficultés techniques reconnues.

Maisons individuelles ou maisons individuelles groupées :

- La hauteur de la dalle du rez-de-chaussée des constructions des maisons individuelles ou des maisons individuelles groupées ne pourra pas excéder 0,60 m par rapport au point haut du terrain naturel au droit de la construction.
- Les garages en sous-sol sont interdits.
- Les caves, les chaufferies, les ateliers, etc...en sous-sol sont autorisés pour les logements individuels et accessibles uniquement de l'intérieur (rampe d'accès extérieure interdite).

Immeubles collectifs

- Les garages en sous-sol sont autorisés.

3 - ASPECT ET FORME DES TOITURES**TYPE DE TOITURES****En secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUd**

- Les constructions doivent être couvertes sur un minimum de 60% de l'emprise totale des couvertures des constructions par des toitures à deux pans.
- les surfaces des toitures terrasses des constructions ne peuvent pas occuper plus de 40% de l'emprise totale des couvertures des constructions.
- ne sont pas comptabilisées dans l'emprise totale des couvertures des constructions : l'emprise des couvertures des constructions annexes non attenantes aux constructions principales, l'emprise des terrasses végétalisées (parties de terrasses recouvertes par 30 cm de terre végétale

minimum), l'emprise des terrasses du rez-de-chaussée, l'emprise des balcons et des éléments de modénatures.

En secteur 1AUd et en cas de projet d'architecture contemporaine

- Les surfaces des toitures terrasses des constructions peuvent occuper 100% de l'emprise totale des couvertures des constructions sous réserve que ces dernières soient parfaitement harmonisées au projet et au site environnant.

En secteurs 1AUa et 1AUe

- Les constructions doivent être couvertes sur un minimum de 50% de l'emprise totale des couvertures des constructions par des toitures à un ou deux pans.
- les surfaces des toitures terrasses des constructions ne peuvent pas occuper plus de 50% de l'emprise totale des couvertures des constructions.
- ne sont pas comptabilisées dans l'emprise totale des couvertures des constructions : l'emprise des couvertures des constructions annexes non attenantes aux constructions principales, l'emprise des terrasses végétalisées (parties de terrasses recouvertes par 30 cm de terre végétale minimum), l'emprise des terrasses du rez-de-chaussée, l'emprise des terrasses du 1^{er} étage, l'emprise des balcons et des éléments de modénatures.
- Les constructions en annexes non attenantes aux constructions principales à une seule pente sont interdites sauf si elles sont implantées en mitoyenneté avec faîtage sur la limite et si leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.

En secteur 1AUf, il n'est pas fixé de règles pour les couvertures.

PENTES DES TOITURES :

Pour les maisons individuelles ou maisons individuelles groupées

- Dans le cas de toitures, les toitures des corps de bâtiments principaux des maisons individuelles seront à deux pentes. Les réalisations de croupes en toitures sont autorisées, notamment sur des parties en T ou en pignon pour des raisons d'intégration du projet dans son environnement.
- Les toitures s'arrêteront au droit des murs, sans débord en pignon.

En secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUd

- Les pentes de toiture des constructions principales seront comprises entre 35° et 50° par rapport à l'horizontal.

En secteurs 1AUa, 1AUe et 1AUf

- Les parties des constructions édifiées en superstructures, telles que cheminées, sorties de ventilation, devront s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment. Les cheminées émergeront autant que possible au plus près du faîtage.

Pour les immeubles collectifs

- Les pentes de toit ne sont pas imposées mais seront compatibles avec le matériau de couverture mis en œuvre.
- Toitures à pente surplombant les derniers niveaux en retrait de la façade :
- Les toitures doivent être débordantes et les sous faces doivent être traitées en bois.
- Les terrasses non accessibles couvrant la totalité de la construction sont interdites.
- Sauf cas particulier, il n'est pas souhaitable, dans la mesure du possible, de créer des pans coupés à l'angle des rues.

MATÉRIAUX DE COUVERTURES :**Sont autorisés pour les maisons individuelles ou maisons individuelles groupées**

- L'ardoise naturelle.
- L'ardoise artificielle épauprée sur les bords et teintée dans la masse dont les dimensions sont inférieures à 40 x 24 cm.
- La tuile plate de couleur ardoise, à pureau plat dont le nombre est supérieur à 22 tuiles/m².

Sont autorisés pour les toitures et toitures terrasses des constructions autres qu'à usage d'habitation, les matériaux de couverture suivants :

- L'ardoise naturelle.
- L'ardoise artificielle épauprée en surface et teintée dans la masse.
- La tuile plate dont le nombre est supérieur ou égal à 16 tuiles/m².
- Les couvertures en zinc naturel ou pré patiné à joint debout.
- Les couvertures en cuivre.
- Les couvertures en acier prélaquées.
- Les toitures terrasses plantées ou protégées par des dallages, des dalles ou des gravillons.
- Sont autorisés pour les abris de jardin inférieurs à 9 m² et à plus de 5 mètres de la limite du domaine public tous les types de matériaux de couverture à l'exception du métal laqué.
- De plus, sont autorisés pour les vérandas, pour les verrières, pour les capteurs solaires, pour les serres, pour les piscines couvertes et plus généralement pour les autres ouvrages dont la nature n'est pas compatible avec les matériaux de couvertures traditionnels des matériaux de couvertures différents, en aluminium, en acier, en verre, etc....

Sont autorisés pour les immeubles collectifs et leurs annexes

- L'ardoise naturelle
- L'ardoise artificielle.
- Les couvertures en zinc naturel ou en zinc pré patiné.
- Les couvertures en cuivre
- De plus, toute construction doit comprendre un couronnement comportant des éléments de toiture.
- Sont autorisés pour les toitures terrasses tout type d'étanchéité et de revêtement de finition. Toutefois les revêtements d'étanchéité non protégés par des dalles, par des dallages ou par des gravillons sont interdits en rez-de-chaussée et au premier étage.

En secteurs 1AUa pour les constructions à usage commerciale et de service et 1AUf

- Sont autorisés pour les toitures, l'ardoise naturelle, l'ardoise artificielle épauprée, la tuile plate de petite dimension ainsi que le zinc, le cuivre et les aciers laqués.

En secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe et pour les couvertures dont la pente est supérieure à 35°

- Sont uniquement autorisées, l'ardoise naturelle, l'ardoise artificielle épauprée sur les bords et la tuile plate de petite dimension, ainsi que les ouvrages en zinc naturel ou en zinc pré patiné.
- Des matériaux de couvertures différents (aluminium, acier, verre...) sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les capteurs solaires, les serres, les piscines couvertes et autres ouvrages dont la nature n'est pas compatible avec les matériaux de couvertures traditionnels.

4 - MATÉRIAUX DE FAÇADES**En secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe**

- Pour un même bâtiment, un maximum de 2 matériaux ou un maximum de 2 couleurs pourront être utilisés en façade, ceci sans tenir compte des ouvrages de menuiseries et de serrurerie et sans tenir compte de la toiture.

- Cette règle s'entend par bâtiment, ainsi un garage, ou un abri de jardin isolé ou accolé, constituant un bâtiment indépendant pourra être traité avec un matériau différent.
- Ponctuellement un 3ème matériau ou une 3ème couleur pourront être utilisés comme un élément de modénature, en sous-bassement, en liseré de façade, en corniche, en bandeau, etc...
- En cas de projet dont la cohérence architecturale nécessite davantage de matériaux de façade, une adaptation à cette règle pourra être proposée aux services instruisant les demandes de PC par l'Architecte de la ZAC.
- Il est recommandé que les murs de façades soient réalisés en maçonnerie et soient revêtus en partie courante, d'un enduit se rapprochant des enduits traditionnels locaux.
- Dans tous les cas les teintes des enduits devront correspondre à celles disponibles en Mairie. La réalisation de parties en enduit taloché ou en enduit lissé est autorisée.

Sont seuls autorisés

- La pierre massive ou la pierre en plaquette.
- La brique traditionnelle ou la brique en plaquette.
- Le bardage en bois naturel ou artificiel teinté dans la masse.
- Les murs en pans de bois, réalisés avec des pièces de bois massives.

De plus, pour les immeubles collectifs, sont également autorisés :

- Les revêtements en céramique.
- Le bardage en pierre reconstituée.
- Le bardage en panneaux de fibrociment teinté.
- Le bardage en panneaux de bois reconstitué.
- Le bardage métallique, en acier laqué, en aluminium, en zinc ou en cuivre.
- Le béton de décoffrage, naturel ou teinté dans la masse, dans ce cas une attention particulière devra être portée à l'aspect de finition du parement.

En secteur 1AUf

- Les parements extérieurs des constructions seront réalisés soit en peinture, soit en enduit, soit en pierre, soit en brique, soit en béton, soit en métal laqué.
- La pierre de parement reconstitué et la brique de parement (plaquette) sont autorisées.
- L'utilisation du bardage bois de couleur naturelle ou peint est autorisée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

AUTRES MATÉRIAUX DE FAÇADES

Maisons individuelles ou maisons individuelles groupées :

LES VOLETS

- L'occultation des baies si nécessaire, sera assurée par des volets battants, des volets coulissants ou par des volets roulants dont les coffres seront invisibles de l'extérieur.
- Les teintes des volets devront correspondre à celles disponibles en Mairie.
- Le bois naturel laissé apparent est autorisé.
- Les volets en PVC sont autorisés.

LES MENUISERIES

- Les menuiseries seront de type à ouverture à la française, coulissant ou à soufflet.
- Sont autorisés pour les menuiseries extérieures :
 - Le bois peint ou naturel (bois lasuré ou vernis)
 - Le PVC blanc ou teinté dans la masse
 - L'aluminium laqué
 - L'acier laqué
- Les teintes des menuiseries devront correspondre à celles disponibles en Mairie.

Immeubles collectifs

- Les menuiseries : elles ne devront pas déborder du nu de la façade. Elles seront réalisées en aluminium, métal, bois ou PVC.

- Les volets battants ne pourront pas être en PVC ou en aluminium.
- Les remontées d'étanchéité visibles : elles seront toujours recouvertes par les matériaux utilisés en façade.

PIGNONS DES IMMEUBLES COLLECTIFS

- Les murs – pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en continuité des façades principales visibles ou non d'une voie.
- Les pignons surmontés verticalement de la géométrie du toit seront proscrits pour les bâtiments supérieurs à R+1.
- On autorisera les toitures en croupes ou un dernier étage en retrait.
- On pourra accepter des pignons à condition que ceux-ci soient percés de fenêtres (vues principales).

VÉRANDAS

- Les vérandas pourront avoir une ossature en bois, en aluminium en acier ou en PVC, dans tous les cas cette ossature sera constituée d'éléments verticaux et horizontaux de fines sections. La section sera appréciée selon le type de matériau employé.
- Les toitures des vérandas pourront être en prolongation de la toiture du bâtiment principal avec éventuellement un léger coyautage, soit en double pente avec un faîtage perpendiculaire à la façade à laquelle elles s'adossent, dans ce dernier cas, les pentes jusqu'à 20 degrés minimum pourront être autorisées.
- Il est recommandé que la couleur de l'ossature soit celle des menuiseries extérieures du bâtiment principal.
- Pour des implantations en pignon, il est recommandé que la pente des toitures de la véranda soit la même que celle du bâtiment principal.

OUVERTURES DES MAISONS INDIVIDUELLES OU MAISONS INDIVIDUELLES GROUPÉES :

- Les ouvertures en toiture seront réalisées par des lucarnes ou des châssis de toit (type velux ou équivalent) toutefois les lucarnes seront privilégiées au détriment des châssis de toit.
- Dans le cas de lucarnes, elles n'auront pas plus de 1.40 m de large hors oeuvre et seront couvertes du même matériau que la partie courante de la couverture ou bien seront couvertes en zinc.
- Dans le cas de châssis de toit :
Les châssis de toit ne dépasseront pas 0.90m de large (largeur hors tout de la partie ouvrante) et auront une proportion verticale de rapport 1,3 de hauteur minimum sur 1 de largeur.
Deux châssis de toit maximum seront autorisés sur le versant donnant sur la rue pour les maisons individuelles. Pour les immeubles collectifs, il n'est pas fixé de nombre maximum.
Les châssis de toit localisés sur les façades avant des constructions (façade orientée vers la limite avec le domaine public) auront des dimensions et des hauteurs par rapport à l'égout de toit identiques.

SORTIES DE VENTILATION ET CONDUITS DE FUMÉE EN TOITURES DES MAISONS INDIVIDUELLES OU MAISONS INDIVIDUELLES GROUPÉES :

- Les sorties de ventilation seront intégrées le plus possible dans les couvertures, les teintes devront s'harmoniser avec le matériau de la couverture.
- Les sorties des conduits de fumées seront situées le plus près possible du faîtage des toitures pour éviter des souches longues et disgracieuses.
- Les conduits de fumée seront réalisés en maçonnerie dont l'aspect sera le même que celui de la façade.

5 - CLOTURES

- L'édification de murs ou de clôtures en limite du domaine public n'est pas obligatoire.

POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES OU MAISONS INDIVIDUELLES GROUPÉES :

- Deux types de clôtures selon la localisation des lots sont autorisés en limite du domaine public.

LES MURS ET CLÔTURES EN LIMITE DU DOMAINE PUBLIC

- Sont autorisés :
 - Les grillages posés à 0,60 m en retrait de la limite, d'une hauteur de 1,20m ou 1,80m doublés d'une haie vive d'une hauteur comparable plantée sur la partie en retrait
 - Les murets de 1,00 m surmontés d'une grille en ferronnerie de 0,80 m implantés à l'alignement
 - Les murs d'une hauteur de 1,80 m
- Dans le cas de clôtures en grillage, la maille sera rectangulaire et de couleur vert foncé. Les fils seront en acier galvanisé, soudés et plastifiés. Les poteaux seront en métal de couleur vert foncé ou en bois de 80 mm de section minimum.
- Dans le cas de murets, ils seront réalisés en maçonnerie enduite de teinte définie en fonction du document disponible en Mairie. Les couronnements seront réalisés avec un chaperon en béton ou un chaperon en brique. Les grilles en ferronnerie seront à barreaux verticaux de type rond. La couleur des grilles doit se référer au document disponible en Mairie.
- Dans le cas de murs, ils seront réalisés en maçonnerie enduite de teinte claire. Les couronnements seront réalisés avec un chaperon en béton ou un chaperon en brique.

LES MURS ET CLÔTURES EN LIMITE PARCELLAIRE AUTRE QUE CELLE EN DOMAINE PUBLIC (LIMITE PARCELLAIRE ENTRE VOISINS)

- Sont autorisés :
 - Les grillages d'une hauteur de 1,20m à 1,80m.
 - Les murs d'une hauteur de 1,80 m
- Dans le cas de clôtures en grillage, la maille sera rectangulaire et de couleur vert foncé. Les fils seront en acier galvanisé, soudés et plastifiés. Les poteaux seront en métal de couleur vert foncé ou en bois de 80 mm de section minimum.
- Dans le cas de murs, ils seront réalisés en maçonnerie enduite de teinte claire. Les couronnements seront réalisés avec un chaperon en béton ou un chaperon en brique.

POUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS

LES MURS ET CLÔTURES EN LIMITE DU DOMAINE PUBLIC

- Sont autorisés :
 - Les murets de 0,80m surmontés d'une grille en ferronnerie de 1,00 m implantés à l'alignement
 - Les murs d'une hauteur de 1,80 m

6 – PORTAILS DES MAISONS INDIVIDUELLES ET MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES

- Les portails seront peints dans une teinte conforme à celles disponibles en Mairie.
- Sont interdits :
 - Les portails avec une partie supérieure non horizontale (en vagues, en chapeau de gendarme, etc...).
 - Les portails en PVC.

7 – LES PILIERS DES MAISONS INDIVIDUELLES ET MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES

- Sont interdits :
 - Les piliers d'une section inférieure à 30 cm x 30 cm.
 - Les piliers revêtus de pierre taillée en opus incertain (pierre irrégulière).
 - Les piliers revêtus ou constitué de fausse pierre.
 - Les piliers revêtus d'un enduit d'imitation de la brique.

8 - ENSEIGNES ET PUBLICITÉS DES IMMEUBLES COLLECTIFS

- Pour les enseignes, l'identification ou logo des futurs établissements seront intégrés dans un bandeau homogène sur la façade. L'implantation soumise à autorisation.
- Pour les publicités, toute publicité est formellement interdite sur les bâtiments ou dans l'emprise des terrains privés. L'affichage publicitaire devra être exclusivement traité dans le cadre d'un plan d'ensemble de mobilier urbain.

9 - LOCAUX ANNEXES ET ESPACES DE TRANSITION

LOCAUX DE STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES POUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS

- Des locaux ou emplacements spécifiques de stockage des ordures ménagères devront être prévus obligatoirement en rez-de-chaussée.
- Dans le cas d'opérations comprenant plusieurs bâtiments, il est possible de regrouper ces surfaces dans un seul bâtiment ou sur un emplacement spécifique, un local en annexe ou une plateforme équipée et paysagée.
- La surface des locaux de collecte des ordures ménagères ne peut être inférieure à 0,7 m² par logement avec un minimum de 9 m² par opération.

LOCAUX À VÉLOS POUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS

- Des locaux spécifiques doivent être prévus pour le stationnement des vélos dans les immeubles de logements collectifs. La surface ne peut être inférieure à 0,7 m² par logement avec un minimum de 7 m² par opération. Ces locaux sont autorisés en sous-sol.

ESPACES DE TRANSITION POUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS

- En rez-de-chaussée des immeubles d'habitation collective, il est obligatoire d'intégrer des espaces de transition entre les espaces publics ou lieux de passage collectifs et l'intérieur des logements. Cette règle ne s'applique pas aux constructions réalisées sur les îlots A1, A2, A3 et A4 autour de la place. Elle s'applique sur les îlots A5 et A6 (voir document CCAP disponible en Mairie)
- Ces espaces de transition pourront être des espaces verts privés ou collectifs, des terrasses privées, des loggias, des balcons, etc... Ils devront assurer une bonne protection et une bonne intimité des logements concernés.

1AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit correspondre à la destination, à l'importance et la localisation des constructions et doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement extérieures, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Dans le cas de locaux accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement à réaliser seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Nombre de places de stationnement automobiles à aménager :

- Pour les logements individuels groupés (maisons de ville) : 2 places de stationnements par logement dont une place couverte.
- Pour les logements individuels (lots libres) : 3 places de stationnements par logement dont une place couverte.
- En secteur 1AUb : Pour les logements individuels groupés (maisons de ville) ou maisons individuelles : 2 places de stationnements par logement dont une place couverte.
- Pour les logements collectifs : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place couverte par logement.
- Pour les locaux à usage professionnel, les locaux à usage de services et les commerces : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher avec au minimum une place par local.
- Pour les équipements publics et les locaux à usage public : il n'est pas fixé de règles.

1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES OU MAISONS INDIVIDUELLES GROUPÉES :

- Dans une bande de terrain comprise entre le nu de façade de la construction principale et la limite parcellaire avec le domaine public sont autorisés :
 - Les arbres et arbustes (liste disponible en Mairie)
 - Les plantes grimpantes
 - Les herbacées
- Dans une bande de terrain comprise entre le nu de façade de la construction principale et la limite parcellaire avec le domaine public sont interdits :
 - Les conifères (thuya, sapin, etc...)
 - Les bambous
- Sur les espaces privatifs situés hors de la bande comprise entre le nu de façade de la construction principale et la limite parcellaire avec le domaine public, sont autorisés tous les types et variétés de végétaux.
- Il est recommandé de proscrire les plantations de conifères (thuya, sapin, etc...).

Haies en limite du domaine public et en limite séparative

- A l'exception des cas où un mur est réalisé, il sera planté une haie champêtre de végétaux variés constituée de feuillus.
- Les essences seront au nombre de 5 minimum par haie, elles seront choisies dans la liste figurant dans le règlement du PLU.
- La haie champêtre sera dans le cas de muret avec grille localisée derrière le muret et dans le cas de clôture en grillage localisée devant le grillage.
- Dans le cas de clôture grillagée, en plus de la haie champêtre il sera prévu des plantes grimpantes à raison d'une unité minimum tous les 2 mètres linéaires.
- Pour les lots C1, D5 et D1 (maisons de ville le long du cours sud – voir plan disponible en Mairie) et dans une bande de terrain comprise entre le nu de façade de la construction principale et la limite parcellaire avec le domaine public la plantation de haie est interdite. Toutefois les plantations d'arbustes en massifs et d'arbres sont autorisées.

Plantation de haies en limite avec les propriétés riveraines :

- Pour les maisons individuelles sont autorisées les haies de toutes essences.
- Il est recommandé de panacher 5 ou 6 essences distinctes dans la constitution des haies champêtres.
- Il est recommandé de ne pas constituer de haies en thuya (interdit en limite du domaine public).
- Il est recommandé de prévoir des plantes grimpantes dans le cas des murets avec grille.
- Il est recommandé de pratiquer sur les haies champêtres des tailles de type douce.

POUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS

- Les espaces libres de construction des logements collectifs associés ou non à des locaux de services (locaux professionnels, locaux commerciaux, etc..) devront être plantés d'un arbre de haute tige minimum par 80 m² de surface d'espace libre. Les surfaces des aires de stationnements extérieurs ainsi que les surfaces des terrasses réalisées à moins de 30 cm du sol sont comptabilisées dans les surfaces des espaces libres de construction.
- Les espaces libres de construction des locaux professionnels ou de services associés ou non à des locaux à usage de logement individuel devront être plantés d'un minimum de 3 arbres de hautes tiges.
- Sont seuls autorisés :
 - Les arbres et arbustes figurant dans la liste en annexe IV (idem CPAP des lots libres).
 - Les plantes grimpantes
 - Les plantes couvrantes et les herbacés
 - Les herbacés de grand développement (notamment les bambous)

Se reporter aux dispositions communes

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1AU.14 - SURFACE DE PLANCHER CONSTRUCTIBLE : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ.

La surface de plancher constructible totale des secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe est de 43 000 m² maximum.

La surface de plancher constructible maximum par secteur est de :

- 1AUa : 12 500 m²
- 1AUb : 9 500 m²
- 1AUc : 9 000 m²
- 1AUd : 10 000 m²
- 1AUe : 2 000 m²

La surface de plancher constructible du secteur 1AUf est libre.