

## ZONE 1AU

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble, à vocation principale d'habitat.

L'ensemble des secteurs sont raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

## ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions et installations à usage industriel,
- 2 - Les constructions et installations à usage artisanal et commercial à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 3 - Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 4 - Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 6 - Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 8 - Les dépôts de véhicules et de matériaux.

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

### 1 - Rappel :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

### 2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1 - Les constructions et installations à usage d'artisanat nécessaires à la vie du quartier, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- 2.2 - Les constructions et installations à usage commercial à condition que la surface de vente soit inférieure à 1000 m<sup>2</sup>,
- 2.3 - Toutes constructions ou opérations à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements et qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 2.4 - Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes, si elles sont nécessaires à la vie du centre ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets,
- 2.5 - Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain et sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour le secteur concerné.
- 2.6 - Dans les espaces identifiés comme secteurs à programme de logements sur le document graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations comporteront une part minimale de logements sociaux : dans les secteurs 1AUa, 30 % minimum des logements créés devront être des logements sociaux (LLS ou PSLA).

## ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

### 2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 5,5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 8,5 mètres (cette largeur pourra être portée à 11,5 m suivant l'intégration de pistes cyclables).

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

### 3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place de manière compatible avec les schémas d'aménagement, pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre.

Le type de matériau et leur mise en œuvre, utilisés pour séparer la circulation automobile et piétonne, devront, d'une part, prendre en compte toutes les contraintes d'usage (accessibilité aux personnes à mobilité réduite grâce à des aménagements de type « bateau » par exemple, accès aux garages...), et d'autre part être en harmonie avec l'ensemble du projet.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1- Eaux usées :**

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

#### **2.2- Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

### **3 - Autres réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain ou encastré en façade.  
Dans les opérations d'ensemble, ils seront réalisés obligatoirement en souterrain.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT**

## AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- **Pour les Routes Départementales:**  
15 mètres du domaine public pour les constructions à usage d'habitation, et 10 mètres pour les autres constructions.
- **Pour les autres voies et emprises publiques :**  
Toute construction nouvelle doit être implantée, soit à l'alignement de l'emprise publique, soit avec un recul maximum de 10 m du domaine public.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.
- Pour les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>.

3-La distance se mesure en tout point de la construction.

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

1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en recul par rapport aux limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 20 m mesurée à partir de l'alignement, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m. Toutefois une implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative au sommet du bâtiment n'excède pas 3 mètres.

S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à 3 mètres, elle se substituera à la hauteur visée à l'alinéa précédent, dans la limite de la façade bâtie.

**Pour les parcelles en interface avec la zone A (agricole) :** les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la zone.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.,

- Pour les annexes à l'habitat implantées en fond de parcelle, sans toutefois dépasser 3 mètres de hauteur dans le cas d'implantation en limite séparative.

**3-La distance se mesure en tout point de la construction.**

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

**1** - La distance entre tous les points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même propriété doit au moins être égale à 3 mètres.

**2** - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les piscines et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

**3** - Les constructions publiques et les piscines ne sont pas assujetties à cette règle.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

### **1 - Définition de l'emprise au sol :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcon par exemple). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R. 420-1 du Code de l'urbanisme)

### **2 – Emprise au sol :**

L'emprise au sol ne pourra excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **2 - Hauteur**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres sous sablière.

**3** - Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales :**

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le secteur concerné.

## **2 - Toitures**

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche : tuiles courbes avec une pente de 25 à 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques : panneaux de production d'énergie, etc...).

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

## **3 - Façades**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Les façades arrière et latérales devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble harmonieuse.

## **4 - Eléments techniques**

Les éléments techniques nécessaires à la ventilation, à la climatisation et à la réception numérique seront implantés sur des façades ou en toiture non visibles depuis l'espace public.

## **5 - Clôtures :**

Dans le cas de réalisation de clôtures, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place) ; leur hauteur ne dépassera pas 1,80 m et devront être enduites.

## **6 - Annexes**

Les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal, elles pourront également être réalisées en bois.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes :

1 - Habitations et opérations d'ensemble :

- Pour une surface inférieure à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une place,
- Pour une surface supérieure à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher : deux places, plus une place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-dessus de 120 m<sup>2</sup>.

**Logements aidés par l'Etat :**

- une place par logement.

2 - Commerce dont la surface de vente est supérieure à 200 m<sup>2</sup> :

- une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.

3 - Equipement hôtelier :

- une place de stationnement par chambre.

**4 - Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage autre qu'habitat :

- établissements sportifs : 1 place vélo pour 3 places de voiture,
- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,
- commerces de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

**5 - Local vélos/poussettes :**

Pour les constructions nouvelles, dans les opérations comprenant plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d'au minimum un local à vélos/poussettes.

6 - Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

7 - En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**1 - Plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.



## 2 - Espaces libres - Plantations :

**Sur chaque unité foncière privative :** 10% au moins de la surface sera traité en jardin planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

**Dans les opérations d'ensemble :** A partir de 6 lots ou logements, les espaces libres seront de 30 m<sup>2</sup> par lot et jamais inférieur au total à 100 m<sup>2</sup>, ils seront aménagés en espaces collectifs publics plantés. Ils seront mis en relation avec le quartier dans lequel ils s'inscrivent : une hiérarchisation devra apparaître suivant l'échelle du projet.

L'espace collectif principal sera situé préférentiellement au carrefour des axes majeurs de desserte, afin de créer un cœur de quartier. Toutefois, en prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Le bassin de rétention est un ouvrage technique et ne sera donc pas considéré comme un espace vert.

**Pour les parcelles en interface avec la zone A (agricole) :** une bande de 5 mètres minimum sera végétalisée depuis la limite de la zone et une haie d'essences locales sera plantée en limite avec la zone A (agricole).

## ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.