

Zones PLU : 1AU

Libellé ZONE A URBANISER À COURT TERME

Date de la dernière		Coefficient Cos	0.00
Approbation	01/09/2007	Date de création	14/02/2008
Modification	/ /	Date de mise à jour	14/02/2008
Révision	/ /	Identité pour la dernière maj	
Mise à jour	/ /	Date de l'application anticipée	/ /

Règlement

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation à court terme, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien les habitations que les commerces, services et activités, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend un sous-secteur 1AUb destiné à un développement modéré de l'urbanisation, en relation étroite avec les zones qui l'environnent.

Ces zones sont couvertes par un périmètre à l'intérieur duquel tout programme de logement devra comporter 20 % de logements locatifs sociaux.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage agricole.
- b) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- c) Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- d) Les dépôts de véhicules.
- e) L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières.
- f) Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction ouverts au public,
 - Les garages collectifs de caravanes.

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

Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit être compatible avec les principes d'organisation de l'orientation d'aménagement de la zone.

1) Occupations et utilisations du sol ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises sous conditions :

a) Les constructions à usage :

- d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d'annexes ou de stationnements lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol, les piscines n'étant pas concernées par cette limite.

b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone.

2) Occupations et utilisations du sol s'inscrivant dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

a) Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1) ci-dessus et sous réserve :

- qu'elles s'insèrent dans une opération d'ensemble,
- qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone,
- qu'elles ne compromettent pas des réalisations ultérieures s'inscrivant dans un schéma d'ensemble,

Sont admises les constructions à usage :

- d'habitations
- d'équipements collectifs,
- d'équipements hôteliers,
- de commerces dans la limite de 500 m² de SHON, y compris les surfaces de réserves,
- de bureaux et services,
- d'équipements artisanaux et industriels dans la limite de 1000 m² d'emprise au sol,
- de stationnement.
- d'installations classées pour la protection de l'environnement non soumises à autorisation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter 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.

b) 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 pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie :

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

c) Les voies réservées à la desserte des lotissements et des ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou

d'urbanisme exigeant de telles dispositions.

d) L'aménagement des voiries devra prendre en compte les itinéraires spécifiques de cheminements piétons et cycles et prévoir leur raccordement sur les itinéraires publics existants ou en projet.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- 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.

2) Assainissement des eaux usées :

- Le raccordement au réseau d'égouts est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbées en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

- L'autorité administrative pourra 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 les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers feront l'objet d'une déclaration de travaux. Ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- non réglementé

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

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement*, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

Secteur 1AUb : les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres.

Règle générale :

Cette règle peut ne pas être exigée :

- pour les constructions à usage d'équipements collectifs* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif,

- pour les voies de desserte interne des lotissements et ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 3 logements.

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

a) Construction réalisée en limite de propriété : la construction des bâtiments, dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4 mètres, est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul, la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété : si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture au point de la limite qui en est le plus rapproché, ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour le territoire des lotissements et ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins 3 logements, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement ou de l'ensemble d'habitation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif.

D'autre part, un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement sur lequel s'appliquent les dispositions de l'article 8.

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

DISPOSITIONS GENERALES :

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- aux aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour le territoire des lotissements et ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins 3 logements,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif, et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités économiques ne doit pas excéder 40 % de la surface du tènement*.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, selon les prescriptions suivantes:

Éléments de surface :

- Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.
- Les façades devront être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits, sauf dans le cas de traitement ancien, en harmonie avec le bâtiment qui les reçoit.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- 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.
- Tous les tons utilisés en façades devront être choisis dans le nuancier établi pour la commune. Les tons vifs, y compris le blanc pur, sont interdits.

Garages :

Les garages devront avoir un aspect cohérent avec la construction principale, (que ceux-ci soient dans la construction ou soient une construction annexe), notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

Elles doivent être construite à l'alignement* et leur hauteur doit être comprise entre 1,80 m et 2 m, mesurée à partir du sol naturel de la parcelle voisine.

Architecture de conception contemporaine :

La conception des constructions nouvelles s'orientera vers la création architecturale contemporaine, qui devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu. Les constructions seront ainsi étudiées pour une bonne insertion dans leur environnement.

ARTICLE 1AU 12 - 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.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article 1AU.3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1,5 place par logement,
- 2 places par logement sur tènement privatif,
- 1 place pour 5 logements pour les visiteurs sur les espaces privatifs collectifs,
- Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage commercial, hôtelier, de restauration et à usage d'équipement collectif, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel..... 1 place par 50 m² de SHON.
- Appelées à recevoir du public 1 place par 25 m² de SHON.
- A usage de commerces et services :.....1 place par 25 m² de SHON.
- Destinées à l'hébergement..... 1 place par chambre.
- Destinées à la restauration..... 1 place par 25 m² de SHON cumulées
de bars, salles de café, restaurants...

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 %.

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

d) Dans les lotissements ou ensembles d'habitations comportant au moins 3 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes

cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

a) Il n'est pas fixé de C.O.S. :

- pour les constructions à usage d'activité économique*,
- pour les constructions à usage de stationnement*,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif* ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif.

b) Pour les constructions à usage d'habitation, il est fixé un COS de 0,40.

Lorsque sur un même tènement* des constructions à usage d'habitation et des constructions destinées à abriter d'autres activités sont réalisées, la densité autorisée pour les constructions est calculée en appliquant le C.O.S. que sur la partie du tènement* affectée à l'habitation.