

Zone PLU : 1AUc1

Libellé ZONE D'URBANISATION A COURT TERME

Date de la dernière	Coefficient Cos 0.00	Date de création 14/02/2008	
Approbation 01/09/2007		Date de mise à jour 14/02/2008	
Modification 20/07/2015			
Révision / /		Identité pour la dernière maj	
Mise à jour / /		Date de l'application anticipée / /	

Règlement

La zone 1AUc est destinée à l'urbanisation à court terme.

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

Elle comprend 5 secteurs : 1AUc1, 1AUc2, 1AUc3 (et ses sous-secteurs 1AUc3a, 1AUc3b, 1AUc3c), 1AUc4, 1AUc5, différenciés chacun par la hauteur maximale autorisée, et/ou par la quantité maximale de SHON autorisée pour la construction.

Comme le permet l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme, cette zone est couverte 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 1AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- La construction ou l'extension de bâtiments à usage agricole,
- Les terrains de camping, caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol* :
 - o Sans lien avec les constructions,
 - o Liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois.
- Les ensembles de garages seuls, non liés à des programmes d'immeubles existants ou en projet.

ARTICLE 1AUc 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 les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes ainsi que la création d'annexes (garage, abri de jardin, piscine.), sans changement de destination vers des usages contraires à ceux autorisés dans la zone,
- Les exhaussements et affouillements de sol* nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

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

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

- qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble,
- qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone,

Sont admises les constructions à usage :

- d'habitations
- d'équipements collectifs,
- de commerces,
- de bureaux et services,
- de stationnements,
- d'installations classées pour la protection de l'environnement non soumises à autorisation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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 en impasse*, dont la longueur est supérieure à 150 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Les voies de desserte interne des lotissements* ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 mètres. Dans ce cas, la circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées.

ARTICLE 1AUc 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 :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à une installation d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

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 1AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non règlementé

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

- Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites de la zone 1AUc.

- Secteur 1AUc1 : Les constructions devront être réalisées soit à l'alignement* des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

- Secteur 1AUc2 : Les constructions doivent être réalisées à l'alignement* sur l'ensemble du front Sud du secteur.

- Secteur 1AUc3a : les constructions seront réalisées avec un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies de desserte interne du secteur.

- Secteur 1AUc3b : Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement* de la voirie primaire située au Nord du secteur, et avec un recul de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies de desserte interne du secteur.

- Secteur 1AUc3c : Les constructions devront être implantées avec un recul de 3 mètres par rapport à l'alignement*.
- Secteur 1AUc4 : Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement*.

Règle générale :

Cette règle peut ne pas être exigée :

- pour les constructions à usage d'équipements collectifs* et les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif.

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

- Tous les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative, soit à une distance, comptée horizontalement, au moins égale à 3 mètres de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol

ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Cette règle ne peut pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les équipements publics* ou d'intérêt collectif.
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUc 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.

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.

Architecture 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 1AUc 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 1AUc.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

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

- 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 mètres 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 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces non construits devront comporter des plantations et faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les espaces de stationnement en surface seront plantés à raison d'un arbre pour quatre places.
- Secteur 1AUc3 : l'aménagement paysager intégrera la plantation d'au minimum un arbre de haute tige pour 5 logements.
- Secteur 1AUc4 : pour les espaces publics, la plantation d'au minimum un arbre haute tige pour 10 logements est exigée.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.