

## Zone PLU : 1AUd1

**Libellé** ZONE D'URBANISATION A COURT TERME

<b>Date de la dernière</b>	<b>Coefficient Cos</b> 0.40	<b>Date de création</b> 14/02/2008	
<b>Approbation</b> 01/09/2007		<b>Date de mise à jour</b> 14/02/2008	
<b>Modification</b> 20/07/2015			
<b>Révision</b> / /		<b>Identité pour la dernière maj</b>	
<b>Mise à jour</b> / /		<b>Date de l'application anticipée</b> / /	

**Règlement**

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

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

La zone 1AUd comprend 4 secteurs : 1AUd1, 1AUd2, 1AUd3, 1AUd4.

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 1AUd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les constructions 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 installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les affouillements et exhaussements de sol\* sans lien avec les constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

#### ARTICLE 1AUd 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'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'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,

Secteur 1AUd1et 1AUd2 :

Sont admises les constructions à usage :

- d'habitations,
- de stationnements.

Secteur 1AUd3 :

Sont admises les constructions à usage :

- d'habitations,
- d'activités à vocation de bureaux et services, ainsi que les activités commerciales,
- d'équipements collectifs,
- de stationnements.

Secteur 1AUd4 :

Sont admises les constructions à usage :

- d'habitations,
- d'activités à vocation de bureaux et services, ainsi que les activités commerciales dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON,
- d'équipements collectifs,
- de stationnements.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUd 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique. Cette sécurité est appréciée en fonction, notamment, de la position des accès, de leur configuration, et de la nature et 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 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 1AUd 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.

### 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 1AUd 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non règlementé

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

Secteur 1AUd1 : Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Secteur 1AUd2 : Les façades des constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres.

Secteur 1AUd3 : Les façades des constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement, et dans une bande de 20 mètres de profondeur depuis l'alignement, en ordre discontinu.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur 1AUd4 : Les constructions doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres.

## ARTICLE 1AUd 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.

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

- Non réglementé.

## ARTICLE 1AUd 9 - EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE 1AUd 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Secteurs 1AUd1 et 1AUd2 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres

Secteurs 1AUd3 et 1AUd4 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

## DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les équipements publics\* ou d'intérêt collectif.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\* ou d'intérêt collectif,
- pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

## ARTICLE 1AUd 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:

La topographie du terrain naturel doit être respectée. Les mouvements de terre apparents après travaux doivent être limités à 1,50 mètre après travaux. Les niveaux de sols devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront être l'objet de dispositions particulières.

Éléments de surface :

La composition des façades, le caractère des maisons, les matériaux choisis doivent contribuer au maximum à l'effet d'unité de l'ensemble tout en conservant une variété architecturale.

- Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les enduits de finition seront d'aspect taloché fin ou gratté (enduit projeté ou écrasé exclus), sauf éventuellement pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le traitement des façades sera fonction du projet architectural envisagé.

- Les couvertures seront réalisées en tuiles creuses ou romanes de grande ondulation, ayant l'aspect de la terre cuite, sauf éventuellement pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le traitement des façades sera fonction du projet architectural envisagé.

- 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.

Clôtures :

Les clôtures sur voiries seront constituées d'une haie vive présentant un aspect hétérogène, de type champêtre. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2,00 mètres. Dans le cas où la haie serait doublée d'un grillage de clôture, celui-ci ne pourra dépasser une hauteur de 1,60 mètres. Il sera constitué de plots d'ancrage de piquets qui supporteront un grillage qui devra suivre la ligne de pente sans redent. Les grillages ne pourront pas faire l'objet de sous-bassements maçonnés visibles.

Les murs de soutènement pourront être réalisés en limite de tènement à condition :

- soit de s'intégrer à la construction,
- soit de présenter un aspect cohérent avec la construction.

Pentes de toitures :

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 30 % et 40 %, sauf pour les constructions de conception contemporaine, et pour les volumes annexes au bâtiment principal.

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 1AUd 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installation doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum 2 places par logement.

Secteurs 1AUd3 et 1AUd4 :

Pour les constructions et installations à usage de commerces, bureaux, services équipements collectifs, il est exigé 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de SHON.

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 1AUd 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les surfaces non bâties doivent faire l'objet de plantations.

Secteurs 1AUd3 et 1AUd4 :

- Les parkings extérieurs seront plantés d'arbres hautes tiges à raison d'une unité pour 5 places.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.