

# Zone 1AU

## CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 1AU sont des secteurs d'extension de l'urbanisation ouverts immédiatement à l'urbanisation sous conditions. Ces zones 1AU se localisent dans la continuité de l'urbanisation existante et leur urbanisation est conditionnée à la mise en place des viabilités nécessaires au projet et adaptées à la zone ainsi qu'au respect des orientations d'aménagement. Ces zones 1AU sont destinées à accueillir de l'habitat, des équipements, services, commerces, bureaux et activités artisanales sous réserve de compatibilité avec l'environnement bâti.

## ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

Les constructions et installations:

- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

Les occupations et utilisations suivantes :

- le dépôt de véhicules,
- les terrains de camping,
- les habitations légères et de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les carrières.

## ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes constructions ou installation à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du secteur et qu'elles respectent les orientations d'aménagement définies par le PLU ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
  - ↳ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : droguerie, laverie, boulangerie, station-service...)
  - ↳ que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions à usage artisanal et l'extension des constructions existantes à usage artisanal, à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nouvelles nuisances ou des nuisances supérieures à celles des activités existantes.

- toute construction autorisée (hors clôture) dans la zone sous réserve qu'elle soit implantée à au moins 4 mètres de la crête de berge des fossés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- les programmes de plus de 4 logements ou de plus de 4 lots à condition qu'ils comportent au moins 25% des logements ou lots en logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat ; ces 25 % de logements ou lots doivent représenter au moins 20 % de la surface de plancher totale de l'opération.

## ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

### Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit utiliser les accès existants sur les voies publiques, ou au besoin, en créer à minima.

Aucun accès direct sur la RD 2 n'est autorisé, en dehors de ceux existants à la date d'approbation du PLU.

### Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement conforme aux normes incendies. Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions minimales suivantes :

#### Largeur de plateforme

7 mètres pour les voies en impasse ;

7 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;

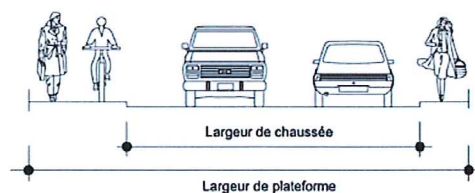
9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

#### Largeur de chaussée

5 mètres pour les voies en impasse ;

4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;

5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.



### Piste cyclable et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

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

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

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement. En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

#### *Eaux pluviales*

Tout aménagement devra se conformer au schéma pluvial joint en annexe du PLU.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain uniquement dans le cadre d'opérations d'ensemble sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

### **Collecte des déchets**

Dans les lotissements et groupes d'habitation, des aménagements doivent être prévus pour permettre la collecte des déchets en conteneurs normalisés.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes et projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement ;

Au titre du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme : En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD2, route classée à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en observant un recul par rapport celles ci au moins égal à la moitié de leur hauteur (prise à l'égout de toiture, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), avec un minimum de 3 mètres.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, à l'exception des constructions à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière, des implantations différentes sont possibles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec une distance par rapport à celle-ci au moins égale à 3 mètres.

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

Non réglementé.

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

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

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Hauteur :**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6,50 mètres (R+1), comptés par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

Un dépassement de hauteur de 3 mètres, avec création d'un niveau, peut être autorisé sur une partie de la construction à condition que la partie surélevée soit inférieure à 30% de la surface au sol du bâtiment.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu existant. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

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

### **Conditions générales**

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de l'agglomération ou le bâti environnant et s'intégrer au site. Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

### **Façades**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Les couleurs utilisées pour les façades seront d'un ton allant de l'ocre au beige.

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), les couleurs utilisées pour les façades devront respecter la palette définie par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.

### **Toitures**

La pente de toiture sera comprise entre 30 et 35%.

Elles seront composées de tuiles en terre cuite.

Les toitures pourront aussi utiliser d'autres matériaux comme le verre, les panneaux solaires, le bac acier ou le zinc.

Les couleurs utilisées pour les toitures devront respecter la palette définie par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.

La création de dômes est autorisée dans la limite de 30% de la toiture.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux abris de jardins.

### **Clôtures et entrée de lots**

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ;
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,60 mètre.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement ;
- soit par un grillage simple.

### **Mobilier urbain :**

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le mobilier urbain devra être conforme à la gamme de mobilier urbain retenue et mise en place par la commune.

### **Cas particulier : constructions présentant une qualité environnementale particulière**

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction (maison en bois par exemple), liés au choix d'une démarche environnementale intégrant les principes de développement durable ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, par exemple, est admis, à condition que les constructions ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

### **Recommandations visant à une qualité environnementale des constructions**

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en oeuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazon, plantations...);
- les panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments.
- Les panneaux solaires photovoltaïques sont recommandés dans toutes les constructions.

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

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

### **Principe**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, une place supplémentaire par logement doit être créée sur l'espace commun. Ces emplacements doivent être banalisés, sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions de moins de 20% de la Surface Hors OEuvre Nette existante, dans la limite d'une extension tous les 10 ans, à condition que leur destination reste inchangée.

### **Nombre d'emplacements**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation :

Une place jusqu'à 70m<sup>2</sup> de SHON et une place supplémentaire par tranche suivante de 50m<sup>2</sup> de SHON.

Une place par logement social.

Constructions à usage de commerce

Une place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de surface de vente.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Une place de stationnement par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant, de réception, de conférence...

Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de SHON.

Constructions à usage d'artisanat

Une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de SHON.

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

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

### **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Obligation de planter**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 20% au moins de la surface, devront être traités en jardin planté engazonné. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

Les arbres de haute tige devront être plantés à une distance minimum d'1,5 mètres des surfaces imperméabilisées.

Les limites de fonds de parcelle, jouxtant les zones A et N seront plantées, et plus particulièrement sous forme de haie dense composée d'essences locales variées.

### **Espaces verts à créer dans les lotissements et groupes d'habitation**

Dans les lotissements de plus de 4 lots et ensembles d'habitations de plus de 8 logements, il sera créé un espace collectif public d'accompagnement planté et aménagé à raison de 100 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de l'unité foncière. 80% de l'espace public devra être d'un seul tenant qui peut être traversé par une voirie. Il sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier.

En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite de l'opération.

***Recommandations concernant les plantations des espaces publics à créer dans les lotissements et groupements d'habitation***

Les plantations à croissance lente, produisant peu de déchet et peu consommatrices en eau seront privilégiées.

Exemples d'essences :

- Arbres : Chêne pubescent, Chêne vert, Chêne rouge, Charme, Merisier, Micocoulier, Tilleul, Alisier tormantal sorbier), Trône des bois, Erable de Montpellier, ...
- Arbustes : Cornouiller sanguin, Viorne lantane, Bourdaine, Eglantier, Nerprun alaterne, ...
- Alternative au gazon (sur petites surfaces, 50 à 100 m<sup>2</sup>) : Zoysia tenuifolia (gelif), Frankenia laevi, Thymus hirsutus, ...

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

*Dans l'ensemble de la zone :*

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

Le Coefficient d'Occupation du Sol ne s'applique pas pour les constructions ou aménagements de bâtiments publics et les d'équipements d'infrastructure.



