

ZONE 1AU

1- Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé par défaut.

Sont interdits dans l'ensemble des zones 1AU (1AUa, 1AUb, 1AUc) :

- 1 - Les constructions destinées aux exploitations agricoles
- 2 - Les constructions destinées aux exploitations forestières ;
- 3 - Les constructions à destination de commerce de gros
- 4 - Les constructions à destination d'artisanat
- 5- Les constructions à destination de commerce de détail, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU-1.2
- 6- Les constructions à destination de services, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU-1.2
- 7 – Les constructions à destination industrielle ;
- 8 – Les constructions à destination d'entrepôt ;
- 9 – Les constructions à destination de cinéma.

Il est par ailleurs interdit dans l'ensemble des zones 1AU (1AUa, 1AUb, 1AUc) :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les terrains de camping et de caravaning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature.
- 6- Les occupations ou utilisations du sol non compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition dans la zone 1AU :

- 1- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce 3 du dossier de PLU) sous réserve de respecter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (1AUa, 1AUb, 1AUc) fixé dans la pièce 5 du présent PLU
- 2- La réalisation de constructions dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble, dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'opération d'ensemble pourra être réalisée en plusieurs tranches. La réalisation de cet aménagement et des constructions associées ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.
- 3- Les constructions et installations destinées aux activités artisanales, commerciales et de services dans la limite de 150 m² de surface de plancher maximum (au total par opération), à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la zone et de ses habitants.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone

ZONE 1AU

4- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

5- Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des Monuments Historiques.

6- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone.

7- De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs délimités au titre de L151-15 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) figurant au document graphique, toute opération de construction ou de lotissement devra consacrer :

- Sur les secteurs « MS1 » défini au plan de zonage : 50 % minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4°, 5° et 6° de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné) et de l'article L122-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (bail réel solidaire) dont 30% minimum de la surface de plancher prévue au programme dédiée à la création de logements au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (logement locatif social)

- Sur les secteurs « MS2 » défini au plan de zonage : 40 % minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4°, 5° et 6° de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné) et de l'article L122-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (bail réel solidaire) dont 30% minimum de la surface de plancher prévue au programme dédiée à la création de logements au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (logement locatif social)

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

1- L'emprise au sol maximum autorisée des constructions correspondante à la définition de l'article R420-1 du code de l'urbanisme est de :

- 50 % pour les îlots de logements collectifs définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 60 % pour les Îlots intermédiaires définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 40 % pour les Îlots de logement groupés définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 30 % pour les îlots de logement individuel définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 50 % pour les autres vocations autorisées dans la zone.

2 – L'emprise au sol pourra être bonifiée de 20 % (non cumulables) dans les cas suivants :

- si l'opération envisagée prévoit la création de logements à vocation sociale au sens de l'article L.302-5 et L302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Si l'opération prévoit des constructions dans les conditions posées par l'article L151-28 du code de l'urbanisme et précisées par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016.

- **Hauteur et Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1-Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

2- Implantations des constructions sur les îlots collectifs et intermédiaires définis dans les OAP :

La façade sur les voies ou emprises publiques et privées doit être implantée soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique soit en retrait dans une bande de 0 à 15 m depuis l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (construction à l'arrière de la construction principale, parcelles en drapeau...) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'alignement ou de l'emprise publique.

3-Habitat individuel, groupé et autres constructions définis dans les OAP :

La façade sur les voies ou emprises publiques et privées doit être implantée dans une bande de 0 à 5 mètres de la limite d'alignement.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (construction à l'arrière de la construction principale, parcelles en drapeau...) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'alignement ou de l'emprise publique.

4- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative avec une hauteur maximum à l'égout du toit, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, par rapport au sol naturel avant travaux, de :

- 6 mètres minimum et 9 mètres maximum **pour les constructions dans les îlots d'habitat intermédiaire et collectifs** inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - ✓ dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la façade sur voies ou emprises ;
 - ✓ Au-delà de cette bande, lorsque le projet porte sur plusieurs constructions mitoyennes ;
- 6 mètres maximum **pour les constructions dans les îlots d'habitat individuel groupé ou individuel dense** inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - ✓ dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la façade sur voies ou emprises ;
 - ✓ Au-delà de cette bande, lorsque le projet porte sur plusieurs constructions mitoyennes ;

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif la hauteur n'est pas réglementée.

5- Dans le cas où les constructions sont implantées en recul par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative la plus proche doit être égale à la moitié de la hauteur de cette construction au point le plus bas de la toiture, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Ce recul ne peut en aucun cas être inférieur à 3 mètres.

6-La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le secteur concerné. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Les constructions, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat.

Les clôtures

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 m.

Les clôtures sur rues seront constituées soit :

- par un mur bahut d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'éléments ajourés (dans la limite d'une hauteur totale de 2 mètres)
- Par un mur plein si la clôture participe à un alignement de façades
- Par une grille ou un grillage accompagné de haies d'essences locales mélangées.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**1- Espaces non imperméabilisés :**

Sur chaque unité foncière privative :

- 30 % au moins de la surface doit être engazonné pour les îlots de logements collectifs définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 20 % au moins de la surface doit être engazonné pour les Îlots intermédiaires définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 40 % au moins de la surface doit être engazonné pour les Îlots de logement groupés définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 50 % au moins de la surface doit être engazonné pour les îlots de logement individuel définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

De plus, sur chaque unité foncière, les espaces non imperméabilisés doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 500 m² de terrain.

2- Espaces libres et plantations :

- Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la voirie devra faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire. De plus, pour les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 12 lots ou logements, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace vert collectif ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade, le jeu ou le repos.
- Les terrasses végétalisées pourront être comptabilisées en espaces non imperméabilisés.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

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 :

- Une place pour une surface inférieure à 60m² de surface de plancher.
- Une place par tranche de 60m² de surface de plancher, pour une surface supérieure à 60m² de surface de plancher.

Logements aidés par l'Etat : 1 place maximum par logement , en application du code de l'urbanisme, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

2 – Commerce et activités de services dont la surface de vente est supérieure à 200m²

- Une place par tranche de 40m² de surface de vente.

3- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public. Un espace de dépose rapide pourra être exigé.

4 – Stationnement des deux roues

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1,5m² par tranche de 60m² de surface de plancher pour les opérations au-delà de 400m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les ratios minimums sont :
 - Établissements sportifs : 1 place pour 2 roues pour 3 places de voiture,
 - Bureaux : 1 place pour 2 roues pour 5 salariés
 - Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture

5 – Local vélos / poussettes

- Pour les constructions nouvelles, dans les opérations comprenant plus de 250m² 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 similaire.

7-Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé .

3- Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

Pour des raisons de sécurité, tout nouvel accès hors agglomération sera interdit sur la RD627 classée 1ère catégorie au Schéma directeur routier départemental.

En agglomération, tout nouvel accès devra être adapté, sécurisé.

2- Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie, existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle avec la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

3 – Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain. S'ils sont apparents, les câbles devront être scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

4 – Télécommunications

Les nouvelles constructions devront être raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

5- Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être conformes aux normes françaises en vigueur.

