

## **Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

*La zone 1AU est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 20% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.*

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation, elle le sera par révision du PLU.

### **Article 1AU -1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article 1AU2 sont interdites.

### **Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admis sous conditions :

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.

Les ouvrages techniques, installations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).

Les annexes sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Les piscines sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent

### **Article 1AU 3 - Accès et voirie**

ACCES :

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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.\*

## VOIRIE :

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, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

## Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

#### Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

### 4- logettes

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

### 5 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 4 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un local ou une aire pour les bacs de déchets.

## Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies actuelles ou projetées.

Les extensions des constructions existantes édifiées dans une bande de 0 à 5m de l'alignement de la voie, pourront s'implanter jusqu'à l'alignement du bâti existant.

**Les annexes à l'habitation** s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement des voies actuelles ou projetées.

### Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

#### Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

Si la construction s'implante avec un retrait : dans ce cas la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux

**Pour les piscines** : un retrait minimal de 1 m est exigé.

**Les annexes aux habitations** seront implantées soit en limite soit avec un retrait minimal de 2 m.

### Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### Article 1AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3.50 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Article 1AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article 1AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

- **Pour les logements neufs** il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
- **En cas de création d'un logement isolé** il est exigé 2 places par logement.
- **En cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination** il est exigé 2 places par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Concernant les constructions à usage d'activités, il est exigé :

- 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial, à partir de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher commercial ou ensemble commercial.
- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau,
- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'artisanat
- 1 place par unité d'hébergement hôtelier,

De plus pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires avec un minimum de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés à ce stationnement, ces stationnements devront être intégrés dans le volume de la construction sauf contrainte technique.

Dans les ensembles d'habitation (à partir de 3 logements ou de 3 lots) il est exigé 1 place banalisée ou visiteurs pour 4 logements.

### Article 1AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement de moins de 50 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les aires de stationnement de 50 places et plus doivent comporter un aménagement paysager, à hauteur de 15% minimum de la superficie de l'aire de stationnement.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

**Article 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

**Article 1AU 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;**

Non réglementé

**Article 1AU 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé