

# TITRE 4

# DISPOSITIONS APPLICABLES A

# LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court / moyen termes.

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées :

- Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement ;
- Soit pour partie sous réserve de la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 1AU comprend :

- **Un secteur 1AUh** : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;
- **Un secteur 1AUe** : Zone urbaine à vocation principale d'équipement ;
- **Un secteur 1AUa** : Zone urbaine à vocation principale d'activités.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AU définies au présent chapitre.

# I. Section 1

## Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

### 1AU1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 1AU2 suivant.

Destination	Sous-destination	1AUh Habitat	1AUe Equipements	1AUa Activités
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓	SC	SC
	Hébergement	✓	SC	SC
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	SC	✓
	Restauration	✓	SC	✓
	Commerce de gros	✗	✗	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	SC	SC
	Cinéma	✗	SC	✓
	Hôtels	✗	SC	✓
	Autres hébergements touristiques	✗	SC	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	✓	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓
	Équipements sportifs	✓	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗
Entrepôt		✗	SC	✓
Bureau		✗	SC	✓
Centre de congrès et d'exposition		✗	SC	✓

### 1AU2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En secteur 1AUe, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La construction et l'extension relevant des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtels et Autres hébergements touristiques et Cinéma*, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur ;
- Qu'elles soient nécessaires à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

La construction et l'extension relevant des sous-destinations *Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition*, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur ;
- Qu'elles soient nécessaires à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

La construction et l'extension relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve :

- Qu'il constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site ;
- Pour la création : qu'il soit intégré à l'intérieur du bâtiment principal auquel il se rapporte ;

Pour l'extension : qu'elle ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 1 niveau (rdc) dans la limite d'une seule autorisation à compter de la délivrance du permis de construire initial du bâtiment principal auquel elle se rapporte.

**En secteur 1AUa**, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La construction et l'extension relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve :

- Qu'il constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site ;
- Pour la création : qu'il soit intégré à l'intérieur du bâtiment principal auquel il se rapporte ;
- Pour l'extension : qu'elle ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 1 niveau (rdc) dans la limite d'une seule autorisation à compter de la délivrance du permis de construire initial du bâtiment principal auquel elle se rapporte.

Les constructions ou extensions relevant des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, sous réserve :

- De justifier que l'activité autorisée dans le secteur ne déséquilibre pas le caractère et le fonctionnement commercial et des services du centre-ville et des centres-bourgs.

## 1AU3 Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

### Diversité commerciale

Sans objet.

## II. Section 2

# Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU4

### Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

#### 1. Implantation des constructions

##### a) *Implantation des constructions sur l'unité foncière*

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

##### b) *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

**En secteur 1AUh**, les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul au moins égal à 3 m sans pouvoir excéder 5 m.

**En secteurs 1AUe et 1AUa**, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m.

**Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :**

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

##### c) *Implantation par rapport aux limites séparatives*

**En secteur 1AUh**, les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite de l'unité foncière le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade (h) (soit  $d=h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**En secteurs 1AUe et 1AUa**, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m.

**Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :**

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

#### 2. Hauteur des constructions

**En secteur 1AUh**, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour le logement individuel :

- RDC + 1 étage + Comble ou Attique (10 mètres)

Pour le logement collectif ou intermédiaire :

- RDC + 2 étages + Comble ou Attique (13 mètres)

Les constructions en logement collectif ou intermédiaire peuvent déroger à la hauteur maximale dans la limite de celle du bâtiment le plus élevé du quartier dans lequel la construction s'insère, sans toutefois dépasser un niveau supplémentaire.

**En secteurs 1AUe et 1AUa**, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

- 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H, régulièrement édifiées et dont la hauteur est supérieure à celle imposée : la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante ;
- En cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes et extensions de locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

## 1AU5

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter à l'article DC5 des « Dispositions communes ».

#### 1. Façades : matériaux et aspect des constructions

a) *Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation*

Se reporter à l'article DC5.1.a des « Dispositions communes ».

b) *Pour les constructions nouvelles*

Se reporter à l'article DC5.1.b des « Dispositions communes ».

c) *Travaux d'isolation par l'extérieur*

Se reporter à l'article DC5.1.c des « Dispositions communes ».

#### 2. Toitures

a) *Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation*

Se reporter à l'article DC5.2.a des « Dispositions communes ».

b) *Pour les constructions nouvelles*

Se reporter à l'article DC5.2.b des « Dispositions communes ».

#### 3. Clôtures

Se reporter à l'article DC5.3 des « Dispositions communes ».

a) *Pour les constructions relevant de la destination Habitation :*

Se reporter à l'article DC5.3.a des « Dispositions communes ».

b) *Pour les constructions relevant d'une autre destination :*

Se reporter à l'article DC5.3.b des « Dispositions communes ».

## 1AU6

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1. Traitement des abords

Se reporter à l'article DC6.1 des « Dispositions communes ».

### 2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Se reporter à l'article DC6.2 des « Dispositions communes ».

**En secteur 1AUh**, le coefficient de biotope par surface est fixé à 0.3.

**En secteurs 1AUa et 1AUe**, le coefficient de biotope par surface est fixé à 0.5.

### 3. Espaces libres et plantations

Se reporter à l'article DC6.3 des « Dispositions communes ».

Pour les opérations de lotissement ou d'habitat groupé de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés d'une superficie minimale :

- De 30 m<sup>2</sup> par logements en secteur 1AUh.

## 1AU7

## Article 7 : Stationnement

### 1. Stationnement des véhicules motorisés

#### a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.a des « Dispositions communes ».

#### b) Mode de calcul des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.b des « Dispositions communes ».

#### c) Dimension des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.c des « Dispositions communes ».

#### d) Dispositions particulières

Se reporter à l'article DC7.1.d des « Dispositions communes ».

#### e) Normes de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.e des « Dispositions communes ».

### 2. Stationnement des vélos

#### a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.a des « Dispositions communes ».

#### b) Dimension des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.b des « Dispositions communes ».

## III. Section 3

### Equipements et réseaux

#### 1AU8 Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

##### 1. Caractéristiques des voies nouvelles

Se reporter à l'article DC8.1 des « Dispositions communes ».

##### 2. Conditions d'accès aux voies

Se reporter à l'article DC8.2 des « Dispositions communes ».

#### 1AU9 Article 9 : Desserte par les réseaux

##### 1. Alimentation en eau potable

Se reporter à l'article DC9.1 des « Dispositions communes ».

##### 2. Assainissement des eaux usées

###### a) Eaux usées domestiques

Se reporter à l'article DC9.2.a des « Dispositions communes ».

###### b) Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.)

Se reporter à l'article DC9.2.b des « Dispositions communes ».

##### 3. Gestion des eaux pluviales

Se reporter à l'article DC9.3 des « Dispositions communes ».

##### 4. Alimentation en énergie et communication

Se reporter à l'article DC9.4 des « Dispositions communes ».

##### 5. Collecte des déchets ménagers

Se reporter à l'article DC9.5 des « Dispositions communes ».