

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 m² 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 m² 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 m² 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 ».