

Zone 1AU

La zone 1AU une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, principalement destinée à l'accueil de l'habitat, mais permettant également l'implantation d'activités économiques compatibles avec sa vocation résidentielle.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables : les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.

Elle se décompose en trois secteurs :

- le secteur 1AUa de La Bastiane ;
- le secteur 1AUb de Picoton ;
- le secteur 1AUc et le sous-secteur 1AUc1 du Gabre.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AU sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.

A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE 1AU 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

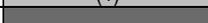
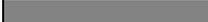
Cf. Tableau article 1AU 2

ARTICLE 1AU 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Destination, sous-destination et nature d'activité :

-  interdite (article 1)
-  autorisée sous condition (article 2) - Les différentes conditions sont référencées et explicitées après le tableau.
-  autorisée (par défaut)

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone 1AU
Exploitation agricole et forestière		
Habitation	Logement	(1) (2)
	Hébergement	(1)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(1)
	Restauration	(1)
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	(1)
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics		

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone 1AU
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	(1)
	Centre de congrès et d'exposition	
Camping, Caravaning	Terrains de camping et de caravaning	
	Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs	
	Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée	
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...)		
Carrières, gravières, exploitation du sous-sol		
Installations classées pour la protection de l'Environnement		
Affouillements et exhaussements du sol		(3)

Destinations et natures d'activités soumises à conditions particulières :

- (1) Ces occupations et utilisations du sol non interdites sont admises dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :
- les principes et conditions définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur sont respectés,
 - les constructions sont desservies par des voies et des réseaux de capacités suffisantes,
 - l'urbanisation est réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- (2) En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble, l'extension des habitations existantes et la création d'annexes dans la limite de 30 % de la surface de plancher autorisée et de 30% de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et de ne pas être contraire aux principes et conditions définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur.
- (3) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire ou d'aménagement.

ARTICLE 1AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1).

B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1AU 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1- Emprise au sol des constructions

	Coefficient d'emprise au sol maximale
Secteur 1AUa	25%
Secteur 1AUb	30%
Secteur 1AUc	25%
Sous-secteur 1AUc1	10%

4.2- Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales, selon les indications portées aux documents graphiques des OAP, sont les suivantes :

	Hauteur maximale
Secteur 1AUa	7,00 mètres (R+1)
Secteur 1AUb	7,00 mètres (R+1)
Secteur 1AUc	7,00 mètres (R+1) à 9,00 mètres (R+2)
Sous-secteur 1AUc1	7,00 mètres (R+1)

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul de :

- 10 mètres minimum de l'alignement du boulevard du Général Leclerc ;
- 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Les piscines peuvent respecter un recul minimal de 3 mètres.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments et piscines doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètre et elles seront composées d'un mur bahut de 0,20 à 1,00 mètre maximum et surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage.

De part et d'autre des portails (accès automobile) un accompagnement maçonné sera autorisé sur une hauteur maximale de 1m80 et une longueur maximale de 2,50 mètres

Les portails doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées. Ce prospect pourra être augmenté en fonction de l'activité projetée de la construction.

ARTICLE 1AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

6.1- Dispositions générales

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Les constructions, voies, aires de stationnement doivent être implantés de façon à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

6.2- Mise en œuvre du verdissement

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

	Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal
Secteur 1AUa	55%
Secteur 1AUb	55%
Secteur 1AUc	50%
Sous-secteur 1AUc1	70%

En outre, dans les opérations d'ensemble, les espaces verts de pleine terre communs doivent représenter au moins 15 % de la surface du terrain de l'opération. Ils seront notamment constitués par le traitement paysager de l'ensemble, participant à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...).

Pour mettre en œuvre le verdissement, les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige ou deux arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m² du terrain d'espace libre du projet.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE 1AU 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

7.1-Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 50 m ² de surface de plancher	1 place supplémentaire par tranche de 2 logements pour les visiteurs
2. Hébergement hôtelier et restauration	<u>Hôtellerie</u> : 1 place par chambre <u>Restauration</u> : 1 place par 25 m ² de salle de restaurant	
3. Activité de services	1 place pour 35 m ² de surface de plancher	
4. Commerces de détail	1 place pour 60 m ² de surface de plancher	
5. Artisanat, autres commerces et activités de service	1 place pour 100m ² de surface de plancher	
6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<u>Bureau</u> : 1 place pur 35 m ² de surface de plancher <u>Industrie, entrepôt</u> : sans objet	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements : 1 place par logement	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
2. Autres destinations	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

Rappel sur les normes de stationnement pour vélo

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.

Equipements et réseaux

ARTICLE 1AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).

ARTICLE 1AU 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).