

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA  
ZONE D'URBANISATION FUTURE A  
VOCATION D'HABITAT (1AU)**

## 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 1.1. Destinations et sous destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. et 1.3. :

Destination des constructions (R151-27 CU)	Sous-destination des constructions (R151-28 CU)	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	

Destination des constructions (R151-27 CU)	Sous-destination des constructions (R151-28 CU)	Autorisées	Interdites
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

### **1.2. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les carrières ;
- La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;

Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.

Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant.

### **1.3. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles ne génèrent pas des périmètres de protection ou ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

Les aménagements d'installations classées existantes sont autorisés à condition qu'ils aient pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Hauteur**

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au sol naturel.

En limite séparative, la hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 3 mètres.

Les bâtiments à usage d'habitation ne doivent pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables soit :

- Un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- Un rez-de-chaussée et un comble aménageable.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

#### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

Les prescriptions graphiques présentes sur le plan de zonage boulevard de la Procession et allée des Sports (L151-39 Code de l'Urbanisme, en vigueur à l'élaboration du PLU) imposent un retrait des constructions à au moins 5 mètres de l'axe de la voie.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

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

Les constructions doivent être réalisées à une distance d'au moins 3 mètres de celles-ci.

Les constructions annexes, tels que les garages, hangars, bûchers, d'une hauteur inférieure à 3 mètres peuvent être implantées en limite de fond de parcelle.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur de plus bâtiment, avec un minimum de :

- 6 mètres entre deux bâtiments à usages d'habitation, commerces et services ;
- 3 mètres entre un bâtiment à usage d'habitation, commerces et services et un bâtiment annexe.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

### ***Emprise au sol***

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% de la surface de l'unité foncière.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

## ***2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

### ***Aspect général de la construction et des clôtures***

Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et aux perspectives monumentales.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public sont constituées :

- Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit d'un muret surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie vive.

### ***Toitures***

Les couvertures doivent présenter un aspect tuile ou ardoise, s'intégrant avec les constructions voisines.

## ***2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

### ***Règles générales de plantations***

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'espèces diversifiées non allergisantes d'accompagnement doivent être créées.

Un dixième de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts d'accompagnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

## ***2.4. Stationnement***

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les besoins minimum à prendre en compte pour les véhicules motorisés sont pour l'habitat de 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour qui le seuil est fixé à une.

En ce qui concerne les commerces de détail, 40% de la surface utile de plancher est à réaliser en stationnement.

Pour les constructions d'immeubles d'habitation, le nombre de place de stationnement pour les vélos est à minima d'une place par logement.

Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places à aménager pour les véhicules motorisés et les vélos est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

### **3. Equipements et réseaux**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

##### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets. Leur largeur doit donc être de 5 mètres minimum.

##### **Voiries**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Les voies principales d'accès aux secteurs de construction nouvelles et reliées aux rues existantes prévoient une largeur d'emprise entre clôtures de 10 mètres.

Les voies secondaires d'accès aux constructions nouvelles et reliées aux voies principales prévoient une largeur d'emprise entre clôtures de 8 mètres.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

#### **3.2. Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les branchements doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées sont évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales**


Les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou font l'objet d'un épandage souterrain.

##### **Electricité**

Les constructions nouvelles sont raccordées en souterrain aux réseaux électriques.

##### **Communications électroniques**

Les opérations de réfection des voies, d'aménagement et de construction prévoient les dispositions nécessaires au déploiement des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre).



Les travaux de raccordement d'une construction nouvelle qui le nécessite ou de rénovation du raccordement aux réseaux d'une construction existante prévoient la mise en place de fourreaux de raccordement aux réseaux de communications électroniques en déploiement.

