

3.

Dispositions relatives aux zones à urbaniser (AU)

Dispositions applicables à la zone 2AU

90

Dispositions applicables à la zone 1AU

101

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AUa est une zone où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et à une modification / révision du PLU.

Ce secteur correspond à la phase 3 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Mentastière.

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

→ Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone, **sont interdits** :

- Les activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les activités industrielles, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les entrepôts ;
- Les activités agricoles et/ou forestières.

Les terrains de camping ou de caravanning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

Les habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains prévus à cet effet, sont interdites.

Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits, sauf autorisation préalable dans le cadre d'une installation classée soumise à autorisation. Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante de travaux ou de chantier en cours.

Les installations de casse automobile sont interdites.

Article 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone, **sont autorisés sous conditions** :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve :
 - De la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
 - De la compatibilité du projet avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.
- Les constructions destinées à de l'habitat ;
- Les constructions destinées à du commerce ;
- Les constructions destinées à des bureaux ;
- Les constructions destinés à de l'hôtellerie ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation – liées au

fonctionnement de la zone, à condition qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants ;

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tout programme à usage d'habitation devra comporter au minimum 20% de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation vigoureuse.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

Dans le sous-secteur 1AUa, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit, à l'alignement de l'emprise des voies ;
- Soit, en respectant un recul de 2 mètres par rapport à l'emprise des voies.

En bordure de la RD500, les constructions devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

2. Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

Les principes définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Des adaptations sont possibles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux équipements liés à la voirie, aux réseaux divers et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Dans le sous-secteur 1AUa, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit, d'une limite séparative à l'autre ;
- Soit, sur une seule limite séparative latérale, et avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

2. Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

Les principes définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 - Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 - Stationnement

Non réglementé.

Article 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

