

# TITRE III – ZONES AU

## Chapitre 1 : zone 1AU

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AU couvre un vaste espace en partie dédié à l'agriculture mais aussi à des activités de loisirs. Elle dispose d'équipements publics existants de capacité suffisante à sa périphérie immédiate, elle est destinée à être urbanisée à l'échéance du PLU, selon les conditions définies par les orientations d'aménagement et le présent règlement.

La zone 1AU est destinée à devenir un quartier d'extension de la commune, à l'identique des zones UD.

L'urbanisation de ces zones est subordonnée à la réalisation des équipements internes à la zone et au respect des principes énoncés ci-après et dans les orientations d'aménagement.

Un secteur 1AUqe "qualité environnementale" - concerne deux sites présentant un intérêt paysager. L'étude de composition paysagère, architecturale et urbaine de tout projet devra tendre à la création d'éco-quartiers".

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifiés dans l'atlas des risques géologiques du Jura, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols. Dans les zones de risques majeurs toute construction pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols devrait être proscrite. L'annexe 17 du PLU présente un extrait de cet atlas des risques géologiques du Jura

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1, ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

**Rappel :** L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

#### **⇒ Article 1AU - 1 : occupations et utilisations du sol interdites**

⇒ Sont interdits :

- *Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat et la tranquillité du voisinage.*
- *Les constructions et installations à vocation agricole,*
- *Les constructions et installations à vocation d'activité, à l'exception de celles autorisés à l'article 1AU - 2.*
- *Les constructions et installations à vocation de camping-caravaning et d'habitation légère de loisirs,*
- *Les carrières,*

- Dans le secteur 1AUqe toutes les constructions sont interdites à l'exception des constructions à usage d'habitat conçues sur la base de principe de qualité environnementale, basse consommation et intégration paysagère.

## ➤ Article 1AU - 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

⇒ Sont admises :

- Les constructions à usage mixte habitat et
  - Artisanat,
  - Bureaux, activités libérales, tertiaires...
  - Entrepôts,

Dans la double limite suivante : les surfaces dédiées à l'activité n'excéderont pas 50 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher et 30 % de la surface de plancher totale du bâtiment.

Cependant, dans le cadre d'un programme d'ensemble, pour un quartier à vocation de centralité, les constructions à usage mixte habitat et commerce sont autorisées. La surface de plancher dédiée aux activités commerciales ne devra pas dépasser 30 % de la surface de plancher totale de l'immeuble. De même, la surface de plancher dédiée aux activités dans le cadre de constructions à usage mixte habitat / bureaux, activités libérales, tertiaires... , ne devra pas dépasser 30 % de la surface de plancher totale de l'immeuble mais pourra être supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées (non interdites à l'article 1AU-1) et celles admises sous conditions particulières ci-dessus, sont également soumises aux conditions générales ci-après :

- Ne pas enclaver de surfaces pouvant recevoir à courts moyens ou longs termes des constructions,
- Etre desservies par des réseaux de capacité adaptée aux besoins de desserte de la globalité de la zone,

**Rappel :** cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment, par exemple, en cas de réalisation lourde, dans des secteurs de forte pente.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ➤ Article 1AU - 3 – accès et voirie

⇒ Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

⇒ Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics, notamment en période hivernale. Le réseau de voirie sera hiérarchisé si besoin est, de manière à différencier les voies structurantes desservant le quartier où le trafic peut être assez dense, et les voies de desserte internes au quartier où les cheminements doux seront privilégiés.

La conception et l'organisation des quartiers nouveaux devront mettre en avant les cheminements doux et faire en sorte que ces derniers soient

- sécurisés soit par des aménagements en site propre soit par des traitements de voirie qui assurent une priorité aux piétons (voiries mixtes étroites sur les axes secondaires) ;
- l'itinéraire le plus court entre l'habitat et les services – écoles, commerces...

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune solution de bouclage (au moins pour les piétons) n'est envisageable techniquement ; elles doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

### ➤ **Article 1AU - 4 – desserte par les réseaux**

#### ⇒ Eau potable

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

#### ⇒ Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux normes en vigueur.

#### ⇒ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible. Au vu de l'importance du projet, des systèmes de rétention des eaux pluviales avant rejet dans les réseaux pourront être imposés. Les espaces ainsi affectés seront traités selon des principes de qualité paysagère, ils seront intégrés aux espaces publics du quartier

Le recueil des eaux pluviales pour tous usages privés conformément aux réglementations en vigueur est vivement recommandé.

#### ⇒ Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

**Rappel :** toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

### ➤ **Article 1AU - 5 – caractéristiques des terrains**

On veillera, dans la mesure du possible à favoriser un parcellaire plutôt long et étroit, la longueur étant orientée selon un axe Nord/Sud.

## **⇒ Article 1AU - 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Définition : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

### ⇒ Principe :

Les constructions s'implanteront librement avec l'objectif d'optimiser l'utilisation des capacités d'ensoleillement du site et de dégager au maximum les surfaces de terrains exposées au sud (Cf orientations d'aménagement).

### ⇒ Exception :

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour toute construction pour des raisons de sécurité, eu égard à l'importance du trafic ou aux conditions de sécurité et de visibilité sur la voie concernée, ou pour des motifs de perspective monumentale, de composition architecturale et urbanistique ou d'intégration paysagère.

## **⇒ Article 1AU - 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### ⇒ Principe :

Les constructions s'implanteront librement par rapport aux limites séparatives mais en respectant les hauteurs définies à l'article 1AU - 10 pour les implantations dans la marge de 0 à 4 m de la limite séparative.

## **⇒ Articles 1AU - 8 à 1AU – 14 ; il sera fait application des articles UD - 8 à UD – 14**