

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

### **CARACTERISTIQUES GENERALES :**

La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUC = UC ; 1 AUE = UE ; ... ), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

**Rappel :** Dans les zones 1AU<sub>E</sub>, au titre de l'article L.123-2 d) du Code de l'urbanisme, chaque opération à vocation de logements devront comporter des **logements locatifs à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale et dans les proportions suivantes :

**- Pour les opérations comportant moins de 20 logements :**

- ↳ de 0 à 5 : pas de logement social,
- ↳ de 6 à 15 : 1 logement social,
- ↳ de 16 à 19 : 2 logements sociaux.

**- Pour les opérations de 20 logements et plus : 15 % des logements créés devront être affectés à du logement social .**

Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront **arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs**.

Cette servitude est reportée sur le règlement graphique par une trame spécifique, sur les zones 1AU<sub>E</sub>.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

- Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

**ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement
  - ↳ de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles ;
  - ↳ que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (*la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches*)
  - ↳ que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (*réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers*) ;
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
- Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.

**ARTICLES 1AU 3 à 1 AU 14**

- **Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.**