

## **CHAPITRE 4 :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.**

---

#### **VOCATION DE LA ZONE**

La zone 1AU correspond à un secteur à caractère agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation. Elle est destinée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation.

La zone 1AU dispose, en périphérie immédiate, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son urbanisation immédiate est donc possible.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Elle comprend les secteurs : **1AU 1.1 à 1AU 24.1** avec pour certains secteurs

- **des indices « n et i »** dans lesquels les sous-sols sont interdits et la validation du projet par la cellule risque est demandé
- **des indices « e » et « ep »** dans lesquels seuls sont autorisés des équipements publics ou d'intérêt collectif dont un établissement pénitentiaire (secteur 1AUep)
- **des indices « s »** dans lesquels les assainissements autonomes sont autorisés.

**La zone 1AU est concernée pour certaines communes par :** des périmètres de protection des Monuments Historiques (voir les servitudes d'utilité publique en annexe). Pour toute construction située dans ces périmètres, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France et par les zones géographiques de saisine 1 et de saisine 2 de l'arrêté préfectoral lié à l'archéologie préventive (cf. « annexe du présent règlement ") sur la ville de Lure. **La zone 1AU est également concernée par les risques** ci-dessous, repérés dans les documents graphiques du règlement en application de l'article R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme.

- Des risques de mouvements de terrain liés à des effondrements potentiels ou à l'exploitation d'anciennes mines ou carrières.
- Des indices d'affaissement/effondrement.

Les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP aménagement et OAP habitat)** et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions sont autorisées suivant les principes définis dans les O.A.P. :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec la possibilité de phaser l'opération en un ou plusieurs permis d'aménager ou permis groupés dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation.

---

**ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**


---

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination entrepôts non liés à une activité autorisée,
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...).
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger.
- **Dans les secteurs 1AU<sub>n</sub> et 1AU<sub>i</sub>**, les sous-sols enterrés partiellement ou en totalité.
- **Dans les secteurs 1AU<sub>e</sub> et 1AU<sub>ep</sub>**, les occupations et utilisations du sol autres qu'équipements publics ou d'intérêt collectif (type maison de santé, logements pour personnes âgées, établissement pénitentiaire et installations liées à leur fonctionnement ...) sont interdites et à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 1AU 2.
- Les constructions, le comblement et le remblaiement des **indices avérés d'affaissement et d'effondrement** sont strictement interdits.

---

**ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**


---

**1 - Sont autorisés, à condition** qu'ils soient compatibles avec un quartier d'habitations, les infrastructures existantes et autres équipements d'intérêt collectif :

- Les constructions à destination d'activités autres que celles visées à l'article 1AU 1.
- Les constructions à destination d'habitation. Ces constructions d'habitation doivent respecter une densité brute minimale sur l'ensemble du secteur (ou répartie sur l'ensemble d'une commune en cas de plusieurs secteurs 1AU) de 25 logements /ha pour la ville de Lure, de 13,5 logements/ha pour les communes de Magny-Vernois, Roye et St Germain et de 11,5 logements/ha pour les autres communes (pour l'application cf. pièce 3. OAP)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des zones U et AU, et que soient mises en oeuvre toutes dispositions initiales pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

**2 - En secteurs 1AU<sub>n</sub>,**

- Les constructions principales seront implantées 50 cm au-dessus du terrain naturel.

**3 - En secteurs 1AUi,**

- Tout projet ou occupation des sols autorisés ne sera accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation (en application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, l'avis des services compétents pourra être recueilli pour aider à définir ces prescriptions.

**4 - En secteurs 1AUe :**

- Les constructions d'habitations sont autorisées si elles correspondent à des maisons de santé, des résidences pour personnes âgées ou toute construction locative ayant une finalité de diversité du parcours de vie et de santé ou si elles sont liées et nécessaires à des équipements publics,

**5 - En secteur 1AUep13:**

- Les constructions sont autorisées uniquement pour un établissement pénitentiaire ou tout équipement en lien avec ce type d'établissement.

**6- Dans les secteurs concernés par les risques de mouvements de terrain :**

- toutes les occupations et utilisations du sol autorisées restent soumises aux dispositions prévues à l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques,
- les occupations et utilisations du sol autorisées doivent tenir compte des risques géologiques inhérents au terrain. La réalisation d'une étude spécifique pour définir les caractéristiques du sol et les dispositions constructives à mettre en oeuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des nouvelles constructions principales est conseillée.

---

**ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie.**

---

**1 - Accès.**

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès sur la voirie départementale et nationale devra obtenir l'accord du gestionnaire routier.
- Des accès particuliers aux différents secteurs peuvent être indiqués dans la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. OAP). Ils seront à respecter dans l'esprit et non au positionnement exact.

**2 - Voirie ouverte à la circulation publique.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les **voies nouvelles** se terminant en **impasse** et **desservant plus de trois parcelles** doivent comporter une plate-forme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).
- Les liaisons douces existantes seront conservées.
- Des voiries particulières, dans différents secteurs 1AU, peuvent être indiquées dans la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. OAP). Elles seront à respecter dans l'esprit et non au positionnement exact.

---

**ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux.**

---

Se référer à U et notamment pour les ordures ménagères.

---

**ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains.**

---

Se référer à U.

---

**ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

**Principes généraux :**

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m.
- Cette distance est réduite à 1 m pour les chemins piétons.
- Cette distance est portée à 20 m par rapport à l'axe des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération. En dehors des parties actuellement urbanisées, elle est également de 100 m par rapport à l'axe des routes express et 75 m de l'axe des routes à grande circulation. (cf. article 6 titre I « dispositions applicables à plusieurs zones et autres rappels »).

**Exceptions :**

- Dans des opérations d'aménagement d'ensemble, pour un projet architectural et urbain de qualité, il peut être dérogé aux principes généraux dans la mesure où la circulation piétonne est valorisée et sécurisée.
- Dans des circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Dans le secteur 1AUep13, aucune contrainte n'est applicable pour l'implantation des constructions et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'établissement pénitentiaire.

---

**ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

**Principes généraux :**

- Pour les terrains dont la largeur n'excède pas 12 m, les constructions principales s'implanteront sur au moins une limite séparative latérale.
- Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 12 m, les constructions peuvent s'implanter :
  - . en limite séparative :
    - ↳ si le bâti est en ordre continu.
    - ↳ si les constructions sont jumelées.
    - ↳ si la hauteur totale de la construction n'excède pas 4 mètres en limite.
  - . en retrait de la limite séparative en respectant une marge d'isolement telle que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de ces limites est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres ( $h/2 \geq 3$  m).

**Exceptions :**

- Pour les terrains dont la profondeur n'excède pas 12 m, les constructions principales pourront s'implanter sur la limite.
- Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> (sans possibilité d'extension) et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage peuvent s'implanter librement à condition de permettre l'entretien facile du sol et des constructions.
- Dans les opérations d'ensemble, des implantations différentes peuvent être proposées dans la mesure où la forme urbaine prend en compte l'ensoleillement et les ombres portées.
- Pour le secteur 1AUep13, aucune contrainte n'est applicable pour l'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'établissement.

---

**ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**


---

Se référer à U. Sauf dans le secteur 1AUep13 où aucune contrainte n'est applicable pour l'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'établissement.

---

**ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol.**


---

Non réglementé sauf en secteur 1AUep où le coefficient d'emprise au sol est limité à 0.7

---

**ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions.**


---

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'acrotère et à 12 m au faîtage.
- Cette hauteur est portée à 12 m maximale pour toutes les constructions (à l'acrotère également) dans les secteurs 1AU<sub>13.1</sub>, 1AU<sub>13.2</sub>, 1AU<sub>13.3</sub> et 1AU<sub>13.4</sub> (ville de Lure).
- Dans le secteur 1AUep13, une hauteur maximum de 20 m est autorisée. Aucune contrainte n'est applicable pour les hauteurs des éléments de sûreté et de sécurité ».

---

**ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur.**


---

- Se référer à U sauf pour le secteur 1AUep où les aspects extérieurs, les façades et les clôtures peuvent déroger aux différents alinéas pour des raisons de fonctionnement et de sécurité du futur centre pénitentiaire. Le projet devra cependant proposer une recherche d'intégration dans le site.
- En outre pour le secteur 1AU<sub>13.3</sub> (ZAC pré la Côte à Lure), les constructions doivent respecter les conditions suivantes :
  - . l'utilisation du PVC en bardage est proscrit ;
  - . la mise en place obligatoire de protections solaires extérieures est imposée à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables). Ces protections solaires peuvent être par exemple (liste non limitative) :
    - des stores à lamelles orientables ou fixes,
    - des stores de toile écran et diffusant la lumière,

- des panneaux coulissants, des volets traditionnels, etc.,
  - un ensemble de brise soleils fixes,
  - de la végétation à feuilles caduques,
- . les constructions ne présenteront aucun pignon aveugle sur des voies ou emprises publiques.

---

#### **ARTICLE 1AU 12 - Stationnement des véhicules.**

---

- Se référer à U sauf pour le secteur 1AUep pour des raisons de fonctionnement et de sécurité
- **Sauf pour le secteur 1AU13.3 (ZAC pré la Cote)** où pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1,5 places de stationnement par logement pouvant être gérées sur le domaine privé et sur le domaine public.
- Sauf pour le secteur 1AUep13 où aucune contrainte n'est applicable. Le stationnement est géré sur la parcelle sans norme définie.

---

#### **ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres et plantations.**

---

- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques.
  - Suivant les OAP, des parkings plantés seront imposés ou des espaces publics ou de jeux.
  - En secteur 1AU<sub>p</sub>, les arbres existants seront préservés ou remplacés dans le cadre d'un projet paysager validé par la commune ou l'Architecte de Bâtiments de France.
  - La surface minimum des espaces libres, à l'occasion des constructions principales et aménagements nouveaux, est de 30% de l'emprise foncière dont la moitié sera maintenue en pleine terre.
  - Les différents alinéas précédents ne s'appliquent pas au secteur 1AUep où aucune contrainte n'est applicable pour l'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'établissement.
- A noter : les terrasses accessibles ou non peuvent être comptées dans les espaces libres dans la mesure où elles sont végétalisées.

---

#### **ARTICLE 1AU 14 - Abrogé**

---

#### **ARTICLE 1AU 15 - Performances énergétiques et environnementales.**

---

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

---

#### **ARTICLE 1AU 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).