

# zone AU

---

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

**Rappel :**

La zone 1AU correspond à des espaces disponibles en cœur de l'enveloppe urbaine. Ces espaces sont couverts par une orientation d'aménagement et de programmation.

## Section 1

### Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

#### ARTICLE AU1 : occupations et utilisation du sol interdites

---

Sont interdits :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### ARTICLE AU2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

---

Toute construction à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances, hôtelier, d'équipement collectif, d'artisanat, de commerce, de bureaux, de services sous réserve :

- sous réserve que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation – lorsqu'elles existent – et qu'elles ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.
- sous réserve que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :  
soit :
  - ↳ que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, et si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone
  - ↳ que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus

dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation

- ↳ et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs

soit :

- ↳ que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opérations individuelles. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global.
- ↳ que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation.
- ↳ et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs.

## **Section 2**

### **Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

##### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

##### **3.2. Voirie**

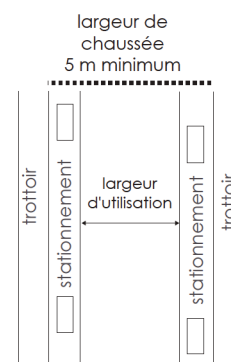
Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies automobiles, ouvertes à la circulation, publiques ou privées, devront avoir une largeur minimale de chaussée de 4 m.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.



largeur de chaussée

## ARTICLE AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

### 4.2. Assainissement :

#### 4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

#### 4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont soumis à la réglementation spécifique en vigueur. Des dispositifs à

l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés. Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

### **4.3. Réseaux secs**

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

## **ARTICLE AU5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

## **ARTICLE AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Rappel :**

**Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.**

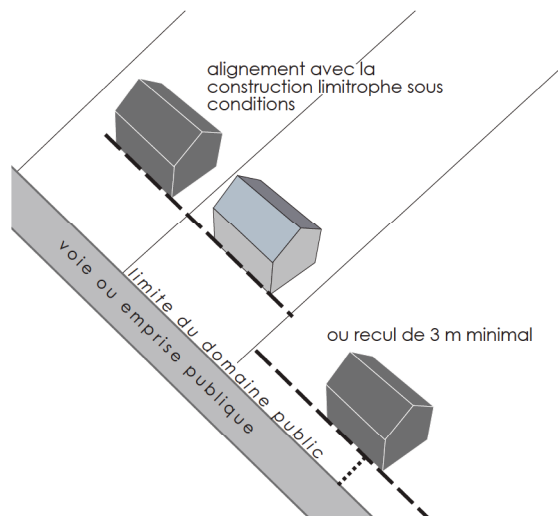
**Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.**

Les constructions nouvelles, hormis les annexes, doivent être implantées :

- soit à l'alignement avec une construction limitrophe sauf si cette construction est implantée à moins de 2.5 m du domaine public.
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport au domaine public

L'implantation des annexes ne sont pas assujetties à des règles de recul par rapport au domaine public.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.



réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

**ARTICLE AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

**Rappel :**  
 Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

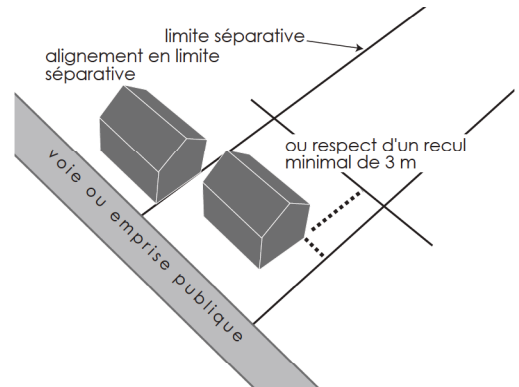
**7.1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles, hormis les annexes, doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives

L'implantation des annexes ne sont pas assujetties à des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives.



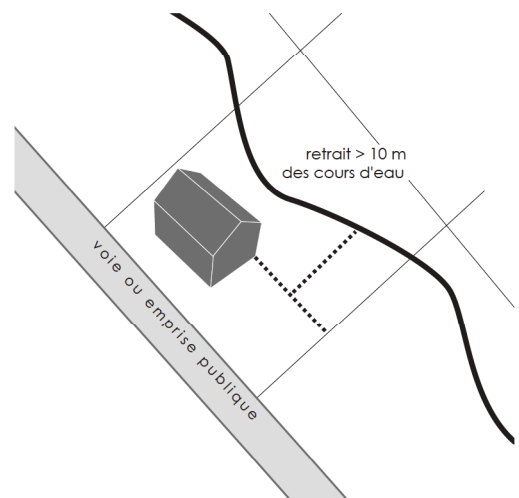
réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

**7.2. Retrait par rapport aux cours d'eau**

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

**ARTICLE AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

**ARTICLE AU9 : emprise au sol**

Article non réglementé.

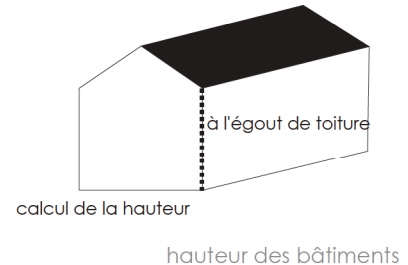
## ARTICLE AU10 : hauteur maximale des constructions

### Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions doit être inférieure ou égale à :

- 8 m à l'égout de toiture pour les constructions à vocation d'habitat individuel
- 4 m à l'égout de toiture pour les annexes liées à une habitation principale
- 8 m à l'égout de toiture pour les bâtiments à vocation économique
- 8 m à l'égout de toiture pour les entrepôts



La hauteur maximale des autres typologies de bâtiments n'est pas réglementée.

Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.

## ARTICLE AU11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### 11.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone AU

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.2. Les clôtures

Les clôtures sur rue (hors portails) seront constituées :

- soit par des haies vives.
- soit par des dispositifs à claire voie, doublés ou non par des haies vives.
- soit de murs bahut ne dépassant pas 40 cm, surmontés ou non par un dispositif à claire voie, doublés ou non par des haies vives.
- Soit de murs constitués de pierre de taille ne dépassant pas une hauteur maximale de 1.5 m.

Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1.5 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de

sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit par des haies vives
- soit par des clôtures pleines, doublées ou non par des haies vives
- soit par des dispositifs à claire voie, doublés ou non par des haies vives
- soit de murs bahut ne dépassant pas 40 cm, surmontés ou non par un dispositif à claire voie, doublés ou non par des haies vives.

Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

## **ARTICLE AU12 : stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

## **ARTICLE AU13 : espaces libres et espaces verts**

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

### **Section 3**

## **Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE AU14 : coefficient d'occupation des sols**

Article non réglementé.

### **Section 4**

## **Critères environnementaux**

### **ARTICLE AU15 : performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles doivent respecter la réglementation vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

### **ARTICLE AU16 : infrastructures et réseaux de communication numérique**

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.