

---

*DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER*

---

---

*Règlement de la zone AU*

---

**QUALIFICATION DE LA ZONE AU**

ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT QUI PEUT ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTIONS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT COMPATIBLES AVEC UN AMENAGEMENT COHERENT DE TOUTE LA ZONE ET A CONDITION QUE SOIENT REALISES LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article AU 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU1 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
- ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales,

**Article AU 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales****Sont autorisés :**

- 2.1. Toute construction et toute opération d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation à la condition que le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.
- 2.2. Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces aménagements.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article AU 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.
- 3.6 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.
- 3.7 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

**Article AU 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

**4.1 Eau potable**

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

**4.2 Assainissement eaux usées**

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

**4.3 Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)

- 4.3.2 La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone à urbaniser dans sa totalité. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

**4.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

**Article AU 5 – La superficie minimale des terrains constructibles**

- 5.1 Toute opération doit être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement des lots ultérieurs.
- 5.2 Pour être constructible, toute nouvelle parcelle issue de la division d'une unité foncière doit avoir une superficie d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> en cas de recours à l'assainissement autonome.

**Article AU 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions doivent être implantées soit :
- à 3m minimum de la limite d'emprise publique existante ou projetée.
  - Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée.

**Article AU 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d’au moins 1,90m.

**Article AU 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 Il n’est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article AU 9 – L’emprise au sol des constructions**

9.1 L’enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

**Article AU 10 – La hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.
- 10.2 Dans le cas d’une transformation ou d’une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

**Article AU 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords****Généralités**

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité ni les architectures liées à une démarche HQE.
- 11.2 En cas de transformation ou d’extension de bâtiments existants et de construction d’annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l’ensemble.
- 11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

**Adaptation au sol**

11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

**Aspect**

- 11.5 Sont interdits :
- Tout pastiche d’une architecture archaïque ou étrangère à la région
  - Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres... ainsi que l’emploi en parement extérieur de matériaux d’aspect médiocre
  - L’emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d’énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.
- 11.6 Quand il n’est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages, et les toitures doivent être mates.
- 11.7 Les toitures doivent être mates.
- 11.8 D’une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu’ils ont pour objet d’affirmer un parti architectural.
- 11.9 La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

**Clôtures**

- 11.10 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n’excède pas 0,50 m de hauteur. Le soubassement peut être surmonté d’un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d’une haie, l’ensemble ne devant pas excéder 1,50m.
- 11.11 Les murs de soutènement doivent être habillés afin de faciliter leur intégration dans le paysage

**Toitures**

- 11.12 Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
- 11.13 Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter, dans le cas d’une architecture traditionnelle, un débord en pignon et en long-pan de 20cm minimum.
- 11.14 Dans le cas d’une transformation ou d’une extension, la toiture doit être identique à celle déjà en place.
- 11.15 Les habitations doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à une pente isolée et les toitures terrasses sont autorisées :
- Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s’intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
  - Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 45°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.
  - Dans le cas d’une architecture contemporaine de qualité ou d’une architecture liée à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale, intégrée dans le site.
- 11.16 Les dispositifs de production d’énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.

**Ouvertures**

11.17 Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d’éviter un pignon uni.

**Article AU 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement**

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

**Article AU 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d’arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l’urbanisme
- 13.2 Les plantations d’alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d’espèces d’essence locale.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d’espèces d’essence locale.
- 13.4 Les limites séparatives devront être plantées de haies d’espèces d’essences locales.
- 13.5 Toute nouvelle parcelle à bâtir devra contenir au moins trois arbres de moyenne tige.
- 13.6 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés d’aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d’agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article AU 14 – Le coefficient d'occupation du sol**

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article AU 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

**Article AU 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières