

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
3. le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
4. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone ;
5. la démolition ou la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

### ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Dès lors que les occupations et utilisations du sol :

- sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. En cas d'opérations successives coordonnées, la première demande d'autorisation doit au moins porter sur 25% du programme minimum envisagé et sous réserve de la production d'une étude d'aménagement sur la totalité du site ;
- sont conformes aux dispositions du présent règlement, notamment en ce qui concerne la desserte des terrains par les réseaux d'eau et d'électricité.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de

# 1AU

proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;

4. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123.1-8° du Code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement graphique ;
5. dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques, les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;

## **ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise d'une largeur minimale de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

### **3.2 – Conditions d'accès aux voies**

#### **3.2.1 - Règle générale**

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet.

#### **3.2.2 - Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

## **ARTICLE 1AU4 : RESEAUX**

---

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

## 4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

## 4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

## ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Néant.

## ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### 6.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- soit à **l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée) ;
- soit avec un **recul minimal** de **1,5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

### 6.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

# 1AU

## **ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur les limites séparatives ;
- Soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 2 mètres.

### **Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal à 2 mètres.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale quant à eux doivent être implantés en limite séparative.

## **ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant être au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

## **ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 - Constructions à usage d'habitation (maisons individuelles et habitat intermédiaire)**

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux habitables.

Leur hauteur maximale au faîtage sera de 12.00 mètres.

La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère (hors garde-corps) sera de 7.00 mètres.

### **10.2 - Constructions à usage d'habitat collectif**

Pour l'habitat collectif, la hauteur maximale sera limitée à R+2+attique et 15 m maximum.

### **10.3 - Annexes indépendantes**

Leur hauteur maximale au faîtage sera de :

- 6.00 mètres en cas de toiture à deux pentes principales,
- 3.50 mètres en cas de toiture à une pente principale.

La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère (hors garde-corps) sera de 3.00 mètres.

## ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### A) Les constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions

#### 1. Façades : matériaux et couleur

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- les enduits doivent présenter un aspect lisse.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

#### 2. Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse (\*), doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.

*(\*) les terrasses sont autorisées sur une superficie ne dépassant pas 50% de la surface de la construction pour l'habitat individuel. Pour l'habitat collectif, les terrasses sont autorisées sur une superficie ne dépassant pas 50% de l'emprise au sol de la construction.*

Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant, sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

Les constructions présentant une surface de plancher inférieure à 9 m<sup>2</sup> peuvent être couvertes de matériaux différents.

#### 3. Les clôtures

Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées :

- Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres ;

# 1AU

- ⦿ Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1AU13 ;
- ⦿ Soit de lisses ;
- ⦿ Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille ;
- ⦿ Sont en outre interdits :
  - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
  - les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ;
  - les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.

## **B) Les bâtiments annexes**

Les façades des bâtiments annexes seront réalisés dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Les couvertures seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc. réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

## **B) Les vérandas, serres et abris de jardin**

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.

## **C) Les projets issus d'une démarche de création architecturale**

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

## **D) Les constructions bioclimatiques**

Pour les constructions bioclimatiques, des dispositions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

## **E) Les interventions sur le bâti existant**

Des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs extensions) pourront être autorisées :

- ⦿ dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.
- ⦿ dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

## ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

---

### Stationnement des véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé un minimum de deux places de stationnement (dont une place non close minimum sur les deux places créées) par logement créé et aménagées sur la propriété.

Ce nombre sera ramené à une place de stationnement par logement pour les logements locatifs publics et les logements collectifs.

### Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

### 13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### 13.2 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

### 13.3 - Dispositions particulières

#### 13.4.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés. Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

# 1AU

## 13.4.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

Non réglementé.