

# Zones AU

## Chapitre III : dispositions applicables aux zones AU

### **Caractéristiques générales**

Les zones AU sont des zones non équipées réservées à l'urbanisation future.

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

Le secteur 1AU est urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat en respectant les orientations d'aménagement.

Le secteur 2AU est une réserve foncière qui pourra être rendue constructible après élaboration d'une orientation d'aménagement et modification du PLU.

### **Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### **Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sous réserve de respecter les dispositions prévues par les orientations d'aménagement, sont admis :

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.

#### Dans le secteur 1AU

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions à usage de services ou d'activités compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les équipements publics.

#### Cavités souterraines

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérées au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Les annexes et extensions pourront éventuellement y être autorisées.

### **Article AU 3 : Accès et voirie**

- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques prévues par les orientations d'aménagement, **ou à défaut**, au minimum une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres ; ces largeurs peuvent être ramenées respectivement à 6 mètres et 4 mètres si le nombre de logements desservis est inférieur ou égal à 4.

### **Article AU 4 : Desserte par les réseaux**

#### Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### Assainissement des eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature de ses effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.
- En cas d'absence de réseau, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur celui-ci lorsqu'il sera réalisé.
- En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent, conformément aux normes en vigueur.

#### Assainissement des eaux pluviales

- Si le réseau d'eaux pluviales existe, les constructions ou installations devront y être raccordées.
- Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.
- Chaque construction devra prévoir un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales. La construction de bassin de rétention collectif à ciel ouvert est interdite. Toutefois les bassins paysagers ou des mares sont permis.

### **Article AU 5 : Superficie minimale des terrains**

- Il n'est pas fixé de règle.

### **Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement.

### **Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

- L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.

### **Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

### **Article AU 9 : Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 20 % de la superficie de la parcelle.

### **Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faitage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.

### **Article AU 11 : Aspect extérieur**

- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.
- En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 40 cm.
- La toiture des constructions principales sera réalisée en ardoise, en chaume, en tuile plate ou mécanique ou avec un matériau présentant une forme et un aspect équivalent. Le choix du matériau et de sa teinte sera dicté par référence aux constructions environnantes.
- La pente des toitures des constructions principales d'habitation sera supérieure à 45°.
- Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc. doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
- Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Il sera éventuellement possible de déroger à ces règles pour permettre la mise en œuvre de dispositifs de récupération d'énergie renouvelable (panneaux solaires, vitrages de grandes dimensions, etc.) ou l'emploi de matériaux naturels et durables (bois, terre...). Les panneaux solaires devront être intégré à la toiture ou invisibles depuis l'espace public.
- Il sera possible d'adopter les formes et les matériaux d'une construction existante ne respectant pas ces règles dans le cas des annexes et des extensions

### **Article AU 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et notamment :

- Pour les habitations, le nombre de places de stationnement doit être proportionnel à la surface hors œuvre des planchers, la base étant de une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les entreprises commerciales, il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Pour les entreprises artisanales ou industrielles, il doit être aménagé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.

### **Article AU 13 : Espaces libres et plantations**

- D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé.
- Les talus, avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés. Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement.
- Les haies doivent être composées d'arbres et arbustes d'essence locale (par exemple : charme, prunellier, orme, houx, chêne, hêtre, aubépine, noisetier...).
- En revanche, l'emploi des peupliers d'Italie et des conifères exotiques est interdit (par exemple : thuya, cyprès, leylandi, etc.).

#### Éléments de paysage à préserver ou à valoriser (au titre de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme)

Les plantations et mares à protéger, mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable. Toute destruction de mare est soumise à permis de démolir.

### **Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

- Il n'est pas fixé de règle.