

## ZONE 1AU

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chacune des zones 1AU.*

*Ce n'est que lorsque les conditions d'aménagement et d'équipements sont remplies que la constructibilité de la zone est admise. Dans cette attente seule la gestion de l'existant est possible.*

*Dès lors que les conditions de constructibilité sont réunies, le règlement de la zone U correspondante s'applique (par exemple dans une zone 1AUAb s'appliquera le règlement de la zone UAb).*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Sont seuls autorisés, dès lors que les conditions fixées ci-dessous, au paragraphe 1.2.2, ne sont pas toutes réunies, les constructions, installations et usages des sols suivants :

##### 1. Pour les constructions existantes\* avant la date d'approbation du PLUi :

- pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : les travaux d'adaptation ou de réfection et les extensions\* mesurées des constructions ;
- pour les constructions ayant une autre destination : les aménagements et les extensions\* limitées à une augmentation de 20 % de l'emprise au sol\* existante avant l'approbation du PLUi et dès lors que ces derniers n'engendrent pas de changement de destination. En outre, une annexe\* de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* peut être réalisée.

##### 2. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
- les ouvrages, installations, constructions nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
- les équipements publics faisant l'objet d'emplacements réservés.

##### 3. les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;

##### 4. l'aménagement d'aires d'accueil et de terrains familiaux d'initiative publique ou privée, destinés à l'habitat des gens du voyage ;

5. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- l'aménagement de la zone 1AU ;
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.
6. **les abris pour animaux** dès lors que leur emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup> par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés.

### 1.2.2 - Conditions cumulatives d'ouverture à l'urbanisation de la zone

#### 1. Conditions quantitatives :

##### Seuil de superficie :

Toute opération de construction ou d'aménagement\* doit porter :

- soit sur la totalité de la superficie de la zone 1AU ;
- soit sur une superficie d'au moins un hectare ;
- soit sur les terrains résiduels, non aménagés dans la zone, dont la superficie est inférieure à un hectare.

##### Seuil de densité :

La densité de toute opération doit être compatible avec celle fixée dans l'orientation d'aménagement et de programmation de chaque zone 1AU.

Ces conditions quantitatives ne sont pas applicables dans les zones et les secteurs 1AUE et 1AUP et dans les secteurs 1AUAb.

#### 2. Conditions de desserte et d'équipements :

La desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers...), doivent être adaptés, suffisants et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou de leur localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone tel qu'il est prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation.

### 1.2.3 - Dès lors que sont réunies toutes les conditions d'ouverture à l'urbanisation prévues au paragraphe 1.2.2 ci-dessus, sont autorisées :

Les occupations et utilisations des sols telles qu'elles sont prévues par le règlement de la zone «U» indiquée au plan de zonage après le sigle «1AU». Par exemple, est applicable dans la zone 1AUDa, le règlement de la zone UDa.

Les occupations et utilisations des sols sont précisées, le cas échéant, dans l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone 1AU concernée.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### *Rappels :*

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUj).*

### **2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

### **2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

### **2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

### **2.4 - L'emprise au sol des constructions**

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

### **2.5 - La hauteur maximale des constructions**

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

### CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

*Rappels :*

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

Les règles applicables pour la zone AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

### CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

*Rappels :*

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

Les règles applicables pour la zone AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

### CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

*Rappel :*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).*

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

## CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

---

*Rappel :*

*Dans les secteurs concernés par des d'orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.