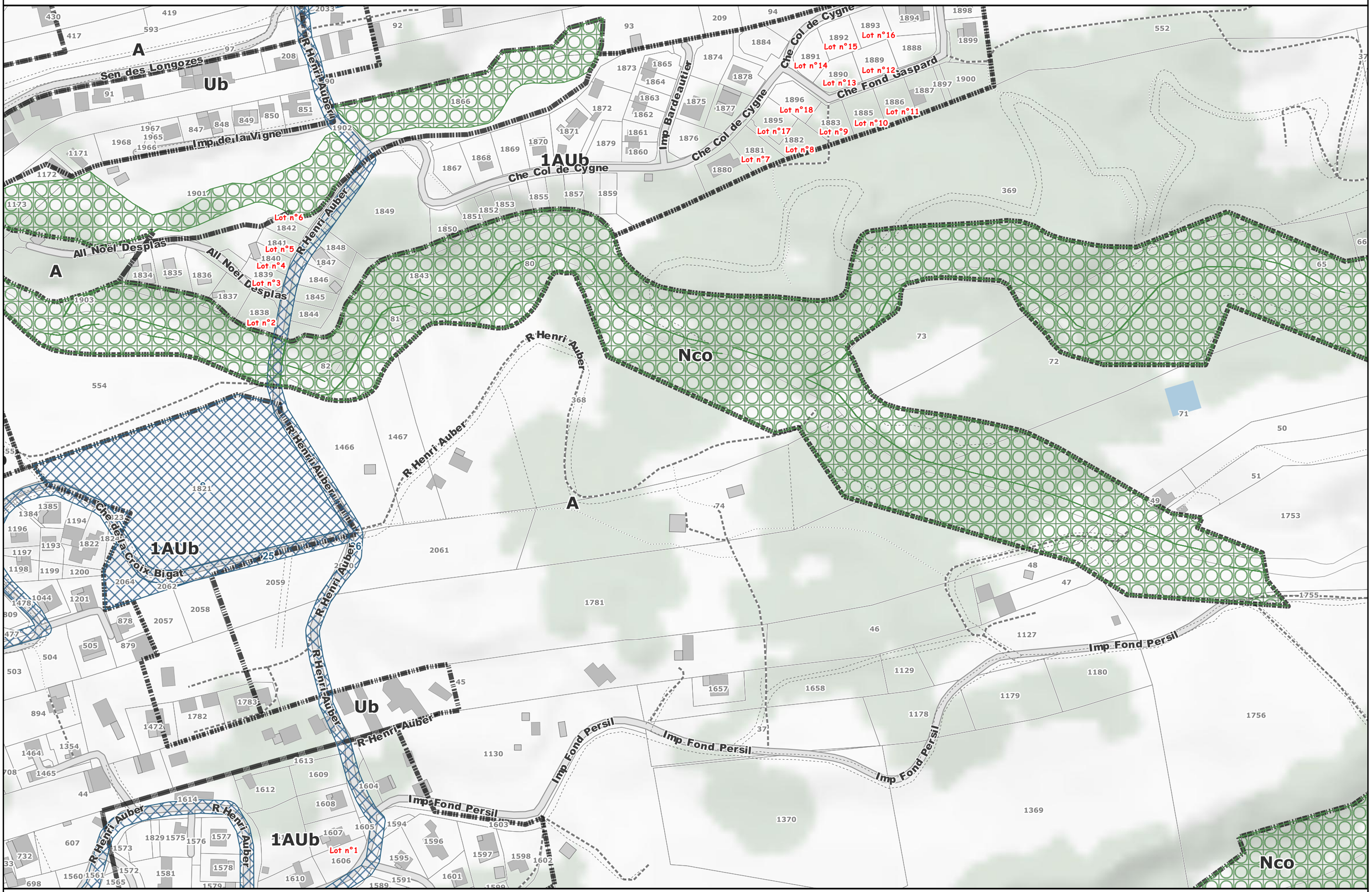
17/08/2026



- Données non contractuelles -
Sources de données éventuelles :
IGN, DGFIP, Collectivité

TROIS BASSINS
Toujours plus haut

ZONE AUindicée

Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes, sauf spécification contraire, tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Il existe deux types de zones :

*Les zones **1AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.*

*Les zones **2AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindicée du pôle urbain de référence entrepris.*

ARTICLE AUINDICEE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel, le règlement du plan de prévention des risques s'applique.
4. En application des articles L.174-2 et R.174-2 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

1.2 - Sont interdits

En zone AUt :

1. Les constructions, ouvrages et travaux non cités à l'article AU2.2.

Pour les autres zones :

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. La création ou l'agrandissement de terrains de camping et de caravaning
4. Les dépôts de véhicules, de ferrailles et les décharges ainsi que les containers non affectés à un usage professionnel.
5. La création ou l'extension de carrières.

6. Les terrains de sports ou de loisirs motorisés.
7. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2,50 mètres, à l'exception de ceux visés à l'article 2.2 ainsi que des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.

ARTICLE AU$_{INDICEE}$ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2.2 - Sont admis sous condition

Pour les **zones 2AUindicée**, leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindicée entrepris.

En zone AUt :

1. Les constructions à destination d'hébergement touristique et les services liés, sous réserve de présenter un parti architectural et environnemental permettant une intégration au site et à ses alentours.
2. Les aires de stationnement, les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.

Pour les autres zones :

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination de commerce et d'artisanat, ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles correspondent aux besoins générés par l'urbanisation.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées, notamment à la création de sous-sol dédiés au stationnement des véhicules.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve de la prise en compte des prescriptions et interdictions du PPR approuvé.
5. Pour les constructions de logements collectifs, les bâtiments de plus de 20 mètres de longueur doivent comporter des discontinuités permettant une transparence aéraulique.

En dehors des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation, la clause densité suivante s'applique pour toutes les constructions et toutes les opérations d'aménagement, à l'exception de celles des zones AUe et AUt :

1. Pour les projets à destination d'habitation, la densité minimale imposée s'élève à :
   - 35 logements par hectare en zone AUa
   - 30 logements par hectare en zone AUb
   - 20 logements par hectare en zone AUc

   Le résultat obtenu est arrondi à l'entier inférieur. La densité s'apprécie à l'échelle de la zone.

2. Pour les autres destinations, la densité minimale imposée s'élève à :
   - 35 équivalents logements par hectare en zone AUa
   - 30 équivalents logements par hectare en zone AUb

     15 équivalents logements par hectare en zone AUc

L'équivalent logement est établi sur la base de 80 m² de surface de plancher. Le résultat obtenu est arrondi à l'entier inférieur. La densité s'apprécie à l'échelle de la zone.

En dehors des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation, la clause « logement social » suivante s'applique :

1. Tout projet visant à créer plus de 1000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation doit prévoir d'affecter au logement aidé [1] au moins 40% de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération, dont 25% minimum pour les logements locatifs sociaux.
2. Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement) visant à créer plus de 1 200 m² de surface de plancher, l'obligation d'affecter 40 % de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble de la surface de plancher.

[1] A savoir pour le logement locatif social : LLTS et/ou LLS et pour le logement aidé : PLS ou accession aidée (PSLA, LES ou PTZ). Le calcul prendra en compte le nombre de logements sociaux existants sur le secteur.

ARTICLE AU$_{INDICEE}$ 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour la zone **AUt**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AU$_{INDICEE}$ 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Pour la zone **AUt**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AU$_{INDICEE}$ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour la zone **AUt**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AU$_{INDICEE}$ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour la zone **AUt**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AU$_{INDICEE}$ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour la zone **AUe**, se reporter au règlement de la zone **Ue**.

Pour la zone **AUt**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

7.1 – Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent au minimum 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative à condition que la profondeur de la construction n'excède pas :

- 10 mètres (renouvelable tous les deux mètres) pour les constructions à destination d'habitation,
- 20 mètres (renouvelable tous les deux mètres) en rez-de-chaussée pour les constructions à destination autre qu'habitation et 10 mètres à l'étage.

(Pour rappel, ces éléments ont été définis afin de permettre la perméabilité à l'air entre les bâtiments (éviter risque de constitution d'un front bâti continu qui pourrait empêcher les écoulements d'air vers les parcelles situées à l'arrière d'une rue).

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3 mètres.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de fond de propriété, doit être au minimum de 3 mètres.

7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, le retrait peut être inférieur à 3,00 mètres.
- pour les constructions annexes qui peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point, si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment,
- pour les piscines non couvertes le retrait doit être au minimum égal à 1,90 mètre.

ARTICLE AU$_{INDICEE}$ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour la zone **AUt**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AU$_{INDICE E}$ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone **AUt**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AU$_{INDICE E}$ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone **AUt**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 10 mètres au faîtage.

Pour la zone **AUa**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 16 mètres au faîtage.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AU$_{INDICE E}$ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour la zone **AUt**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AU$_{INDICE E}$ 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour la zone **AUt**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AU$_{INDICE E}$ 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour la zone **AUt**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AUINDICEE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour la zone **AUt**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.