

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone partiellement ou non équipée destinée à l'urbanisation future, dont la vocation est de recevoir l'habitat et les activités qui en sont le complément normal.

#### **ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

#### **ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

1 - Par anticipation sur l'urbanisation future :

- a) Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone. A ce titre, 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 à la zone.
- b) Les constructions à usage de commerces, d'activités non classées ou de bureaux dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie et à la commodité des habitants des opérations d'aménagement autorisées et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante.
- c) Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.

3 - Les reconstructions de bâtiments sinistrés.

4 - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU-3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

#### I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - Les groupes de plus de 5 garages individuels doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### II - Voirie

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

2 - Les parties de voie en impasse à créer desservant plus de 6 logements doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE 1AU-4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

#### I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### II - Eaux pluviales

1 - Le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

2 – lorsque la nature des sous-sols et la réglementation en vigueur le permettent, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés.

3 -. Si le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales existant est autorisé, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### III - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.  
Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

### **ARTICLE 1AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

### **ARTICLE 1AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec une marge de recul de 5 mètres minimum.

### **ARTICLE 1AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### I - Implantation sur limites séparatives

1°) Dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

2°) Au-delà de 30 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que dans le cas d'une adaptation mineure<sup>(1)</sup> et à condition qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limites séparatives et sous réserve que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45° (soit l'application de la règle  $H \leq L + 3$  mètres).

## II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment à usage agricole, cette distance sera portée à 5 mètres, sauf en ce qui concerne la limite séparative commune avec les terrains où sont implantés les bâtiments existants (en extension desquels ce bâtiment est édifié) sur laquelle aucune marge d'isolement n'est exigée.

## III - Disposition particulière

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération d'aménagement et les parcelles riveraines.

## **ARTICLE 1AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

---

<sup>(1)</sup> Article 4 du titre I du présent règlement

## **ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

### **II - Hauteur**

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 5,50 mètres mesurés à l'égout de la toiture. Les constructions peuvent comporter au maximum un étage aménagé sous combles.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux hangars agricoles, ni aux équipements publics.

## **ARTICLE 1AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Les constructions ayant un caractère traditionnel marqué devront être conservées dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant, sauf lorsque, pour des raisons économiques, la preuve est rapportée que le maintien ou l'adaptation du projet va à l'encontre de l'exercice d'une activité compatible avec la destination de la zone.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Les constructions doivent s'intégrer au milieu environnant naturel dans le respect de l'architecture traditionnelle.

### **1 - Rythme - Rapport plein-vidé - Matériaux**

Les verticales doivent dominer le rythme.

Les saillies, auvents, appuis de fenêtres ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

A cet effet, il est recommandé que les ouvertures soient plus hautes que larges.

Sont interdits :

- Tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peintures imitant la pierre ou la brique, briquettes vernissées.
- Tout matériau à nu fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents depuis le domaine public.

## **2 - Couleurs**

Les soubassements seront de couleur sombre.

Il est recommandé que la couleur des façades soit choisie dans la nuance blanc cassé d'ocre.

## **3 - Toitures**

La pente des versants sera de 45 ° minimum. Dans le cas où la construction nouvelle est une extension à usage d'habitation, une pente inférieure à 45 ° pourra être tolérée.

Les versants seront constitués de tuiles ou tout autre matériau de couleur rouge teinté orangé, exception faite pour l'ardoise, les tuiles plates ton ardoise et la tuile vernissée sombre. La tuile devra avoir un aspect petit moule (minimum 16 tuiles par m<sup>2</sup>).

Tout débord par rapport au nu du pignon est interdit.

Les ouvertures seront composées soit de lucarnes, soit de tabatières, ou toute surface vitrée dans le plan de la toiture.

Les toitures mansardées sont autorisées.

Sont interdits :

- Les chiens assis.
- Les toitures avec croupes.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne. Elles ne comporteront qu'un rez-de-chaussée sans étage.

Conduits de cheminées :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

## **4 - Clôtures**

Elles pourront être constituées de haies végétales, de grilles ou grillages doublés de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie en bois comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,80 mètres.

Les matériaux choisis pour les clôtures pleines devront être en harmonie avec la construction principale.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (briques creuses, parpaings,...). Les éléments de ciment moulé sont interdits, excepté les éléments décoratifs à claire-voie.

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les lotissements ou opérations groupées, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières.

## **5 Annexes des bâtiments**

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Toutefois, si les dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériau.

## **6 Hangars**

Les couleurs doivent être choisies dans les teintes foncées.

### **DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUEVELABLE, D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT.**

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante.

### **DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et qu'une solution technique alternative ne peut être envisagée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.
- Que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

## **ARTICLE 1AU- 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### 1 - Constructions à usage d'habitation

a) Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction avec un minimum d'une place par logement (SHO Nette).

b) Il est exigé en outre une place de stationnement par tranche de 3 logements.

### 2 - Constructions à usage de commerces

Il est exigé une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (vente, stockage, administration) (SHO Nette).

Toutefois :

a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

b) Cette norme pourra être augmentée selon avis des autorités compétentes en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

### 3 - Autres constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc...

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

## **ARTICLE 1AU-13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### Obligation de planter

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige d'essences locales pour 50 m<sup>2</sup> de terrain, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement découvertes au-delà de 5 places réalisées sur une unité foncière doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 75 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et d'évolution.

3 - La construction de bâtiments à usage d'activité - y compris à usage d'activité agricole - est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige d'essences locales et buissons, le long des limites séparatives non construites.



4 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige d'essences locales ...

5 - La demande de permis de construire devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser avec l'énumération des essences.

6 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

7 - Les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage sont soumis au régime des installations et travaux divers. Toute plantation arrachée ou arbre abattu devra être replanté ou remplacé.

8- Les plantations seront constituées d'essences locales

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE 1AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.