

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU  
ET AU SECTEUR 1AUa

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.
- Toute construction doit respecter les règles parasismiques PS92 (voir fiche annexée au présent règlement).
- La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement impose une distance supérieure de 100 mètres entre les installations d'élevage et leurs annexes (fumières, fosses, silos, ...) et les maisons d'habitation occupées par des tiers, les lieux publics, les stades, les terrains de camping ainsi que les zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. En ce qui concerne les bâtiments d'élevage visés par les prescriptions du règlement sanitaire départemental, cette distance doit être supérieure à 50 mètres.  
Par réciprocité, l'article L.111-3 du Code Rural dispose que toute nouvelle habitation ou immeuble habituellement occupé par des tiers et à usage non agricole, à l'exception des constructions existantes, doit également respecter ces exigences d'éloignement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions à usage :
  - industriel,
  - agricole et forestier,
  - de stationnement de véhicules.
3. Les carrières.
4. Les caravanes isolées.
5. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les garages collectifs de caravanes
8. Les dépôts de matériaux usagés.
9. L'installation d'antennes relais de téléphonie mobile.
10. Les dépôts de véhicules non liées à une activité professionnelle.

**ARTICLE 2 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :

1. Les constructions à usage :
  - d'habitation ;
  - de dépendances et annexes, nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone ;
  - d'équipements collectifs ;
  - de commerces, de bureaux et services, d'artisanat, agricole de type familial, à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone ;
2. Les aires de jeux et de sports à condition qu'ils ne soient pas motorisés.
3. Les annexes non accolées au bâtiment principal, dans les conditions visées aux articles 9 et 10.
4. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
  - les aires de stationnement,
  - les affouillements et exhaussements : les bâtiments devront s'adapter au sol naturel, les déblais et remblais devront être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain, sauf impératif technique.
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.

**II - CONDITIONS DE L'URBANISATION**

Toute construction sera autorisée sous réserve que soient réalisés, programmés au fur et à mesure ou en cours de réalisation, les équipements internes à la zone :

- . le réseau d'eau,
- . le réseau d'assainissement,
- . le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
- . le réseau d'électricité,
- . le réseau d'éclairage public,
- . la voirie,
- . la protection incendie.

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de constructions satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- la réalisation de l'opération doit respecter les Orientations d'Aménagement lorsqu'elles existent ;
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone,
- en cas de reliquats multiples, chacun pourra être traité de manière indépendante.

Toutefois, ces conditions d'urbanisation ne s'appliquent pas aux voies et réseaux collectifs ainsi qu'aux constructions et installations liées à ces réseaux lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement de la zone.

#### Dans le secteur 1AUa

- Les constructions admises ci-dessus à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 1AU - ACCES ET VOIRIE

#### I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

#### II - VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur largeur minimale est fixée à 4 mètres.

2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 1AU - DESSERTTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

**Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Le raccordement sera possible lorsque le réseau public d'assainissement sera réalisé.

**Eaux usées non domestiques ou industrielles**

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

**Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

En l'absence de réseau séparatif, et en fonction des contraintes du terrain, les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 1AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain devra se conformer à l'étude pédologique figurant en annexe du P.L.U..

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

**Dispositions générales**

**I - Cas des emprises publiques et des voies routières**

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Les constructions devront être édifiées à une distance de l'alignement des voies égales à 5 mètres.

**II - Cas des chemins piétons, cours d'eau et fossés**

Toute construction et installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de :

- 3 mètres par rapport à l'axe des chemins piétons ;
- 4 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau ;
- 30 mètres par rapport aux limites de forêts soumises ou non au régime forestier.

**Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

**Dispositions générales**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les annexes isolées peuvent être implantées sur limite en fond de parcelle si elles ne dépassent pas 3 mètres 50 de hauteur hors tout à la limite.

**Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 4 mètres les unes par rapport aux autres. Cette distance peut être réduite à 3 mètres pour les annexes isolées ou non.

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

Pas de prescription sauf pour les annexes non accolées au bâtiment principal, qui seront limitées à 30 m<sup>2</sup>, surfaces cumulées par unité foncière.

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

**Dispositions générales**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au point haut du polygone d'implantation de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 9 mètres au faîtage.

3. La hauteur maximale des constructions annexes non accolées au bâtiment principal, est limitée à 5 mètres au faîtage.

**Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

**ARTICLE 11 1AU - ASPECT EXTERIEUR**

**Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## Dispositions particulières

### Architecture

1. Les constructions devront respecter au mieux le terrain naturel. En tout état de cause, les mouvements de terrain devront être strictement nécessaires à la dite construction et seront limités à la moitié de la hauteur d'un étage de la construction en question.
2. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites.
3. L'utilisation pour les façades des constructions principales de couleurs vives et agressives est interdite.
4. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; toutefois, le bois est autorisé.

### Toitures

1. Les volumes principaux des toitures comporteront deux pans principaux, non arrondis et non inversés (pas de toitures en V), compris entre 25 et 35° pour les constructions à usage d'habitation.
2. A l'exception des toitures terrasse, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun ou brun-flammé ou l'ardoise (ex : le noir est interdit).
3. Les tuiles de type « canal » ou méditerranéen sont interdites.
4. Pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique, il peut être dérogé aux dispositions particulières relatives aux toitures pour des motifs liés à une réduction de la consommation énergétique.
5. Les capteurs solaires sont autorisés, apposés dans le plan des toitures s'ils sont composés avec l'ensemble de la façade. Pour les parties de terrasses tolérées, ils seront positionnés en partie centrale pour en atténuer la perception.

### Clôtures

1. Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible.
2. Les clôtures sur rue pourront être constituées par des haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à clair voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1 m 50, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
3. La hauteur des clôtures sur limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres et celle des murs bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
4. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des résineux, côté rue.
5. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
6. Les murs en parpaings devront être enduits.
7. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

**Divers**

Le revêtement au sol des espaces non bâtis (hors accès) devra préférentiellement maintenir une certaine perméabilité du sol (ex : gravillon, enduit drainant, pavé ouvert,...).

**ARTICLE 12 1AU - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Il sera exigé 2 places minimum par logement.

**ARTICLE 13 1AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

2. Les variétés fruitières les plus représentées seront les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers, les poiriers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme.

Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 1AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.