

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER

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

**SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Les carrières.
- Les caravanes isolées, les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements ou exhaussements du sol, sauf cas visés à l'article 2.

**ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

- Les constructions de toute nature qui ne sont pas citées à l'article 1, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- L'ensemble des occupations et utilisations du sol est autorisé à condition :
  - . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants
    - . 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.
  - . qu'elles respectent les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

**Dans le secteur 1AUa**

- Les constructions admises ci-dessus à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble qui concerne l'ensemble du secteur 1AUa.

**SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE**Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Voirie

La création de voies et d'aire de retournement automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- rayon minimal de giration : 12 mètres.
- largeur minimale de plate forme : 6 mètres 50.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction qui le requiert, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

**A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

**B. ASSAINISSEMENT**1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par pré-traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

Toutefois, dans l'attente de la réalisation du réseau collectif ou dans les cas d'impossibilités techniques de raccordement, et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être accordé. Cet assainissement individuel doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. Lorsque le dispositif d'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement au réseau de collecte sera obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

## 2. Eaux pluviales

Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs appropriés permettant l'évacuation et la gestion des eaux pluviales sur son terrain.

Il pourra les canaliser vers le réseau public, unitaire ou séparatif, si celui-ci existe à proximité et en cas d'impossibilités techniques. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuites correspondant aux capacités des réseaux en place.

En cas de pollution des eaux pluviales (stationnement, ...), celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement.

Toutefois, cette gestion peut s'effectuer sur l'ensemble d'une opération d'aménagement.

## ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Le nu extérieur de la façade principale des constructions doit être édifié à une distance d'au moins 5 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Les constructions et installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 0,50 m.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts relevant ou non du régime forestier.

Les constructions et installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou avec un recul minimum de 0,50 m.

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

Sur une même propriété, une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments contigus pour des raisons de sécurité. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, appentis, abris, ...).

## ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

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

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au faîtage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage pour les bâtiments principaux et 5 mètres au faîtage pour les bâtiments annexes et les dépendances.

**ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.

**Toitures**

Les toitures terrasses sont interdites.

Les fenêtres de toiture de moins de 1m<sup>2</sup> sont autorisées.

Toutefois, le nombre de pentes et le sens du faîtage peuvent être différents pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).

**Couvertures**

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect et la couleur de la terre cuite traditionnelle.

Pour les extensions des bâtiments existants, la couverture sera identique à l'existant.

Toutefois, la teinte de la toiture peut être différente pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).

**Façades**

Le ton général des façades du bourg est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les compose.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

Les dépendances auront le même aspect d'ensemble (teinte, toiture) que la construction principale.

Les annexes peuvent être construites en maçonnerie ou recouvertes d'un bardage. L'emploi de matériaux précaires, matériaux métalliques et objets hétérogènes sont interdits.

Seules, les couleurs pastel sont autorisées. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

Les façades et les soubassements seront traités de la même teinte.

Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible.  
Les clôtures sur rue pourront être constituées soit 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.

Huisseries

Les huisseries et les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.  
La coloration des huisseries de couleur vive est interdite.

Autres

La construction s'adaptera au terrain naturel. Les mouvements de terrain n'excéderont pas 0,50 mètre.  
Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.  
Les postes de transformation électrique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.  
Les dépendances tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

Néanmoins, les bâtiments correspondant à l'expression d'une architecture contemporaine, ainsi qu'à l'utilisation de matériaux contemporains (zinc, bois, polycarbonate, ...) ou permettant l'intégration d'éléments écologiques ou bioclimatiques (panneaux solaires, toiture végétalisée, toiture à faible pente...) peuvent être autorisés.

**ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.  
Il sera exigé : -1 place minimum par logement de type studio et 1 pièce.  
- 2 places minimum par logement de 2 pièces et plus.

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

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.  
Les aires de stationnement collectif doivent être plantées.  
Les espaces non bâtis situés entre les constructions et la limite du domaine public seront aménagés d'une façon simple, dans le respect de la tradition locale et en adoptant de façon majoritaire des essences locales feuillues.  
Les haies vives sont vivement recommandées.

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

**ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.