

# **Titre 4 Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- L'ouverture de toute carrière,
- Les terrains de camping et caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les activités industrielles et artisanales,
- Les activités agricoles,
- Les entrepôts,
- Les exhaussements et affouillements non visés à l'Article 1AU2.

### **Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux ou de service compatibles avec l'habitat, dans la mesure où ces opérations couvrent l'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, prévus aux orientations d'aménagement et de programmation.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Par dérogation à l'Article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

### **Article 1AU 3 - Accès et voirie**

---

#### **3.1 Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En

particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

### **3.2 Voirie**

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La largeur minimale de l'emprise des voies est fixée à 5 mètres.

## **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

### **4.2. Assainissement**

- Eaux usées : en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- Eaux pluviales :
  - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
  - Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle et rejeté vers le réseau collectif s'il existe. Il est recommandé d'utiliser un dispositif enterré de récupération des eaux.

#### **Article 1AU 5 - Surface et formes des parcelles**

---

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

#### **Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

*Cet Article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.*

6.1. Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies,
- avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.2. Le recul maximum pour les constructions d'habitation sera de 20 mètres

6.3 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

#### **Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

#### **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

8.1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 m.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au

fonctionnement du service public.

#### **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie du terrain.

#### **Article 1AU 10 - Hauteur des constructions**

---

***Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial***

10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 8.50 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

10.2. Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général.

10.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

#### **Article 1AU 11 - Aspect extérieur**

---

##### **11.1. Dispositions générales**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- Les projets d'architecture innovante pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.
- Sont interdits :
  - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction

principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),

- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

### **11.2. Les constructions d'habitation, garages et annexes**

- **Les toitures**

- Les toitures des constructions d'habitation seront couvertes par une toiture à deux ou plusieurs pentes, d'une inclinaison minimale de 45°.
- Pour les annexes des maisons d'habitation, si leur surface au sol dépasse 50 % de la surface au sol de l'habitation, la toiture devra avoir une pente équivalente à celle de la maison d'habitation.
- Le type de matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

- **Les murs**

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Seuls les matériaux traditionnels locaux peuvent être laissés apparents (pierres de taille, moellons).
- Les enduits seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Sont interdits :
  - Le blanc et les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
  - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
  - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...

- Les ouvertures

- Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.
- Les châssis de toit n'excéderont pas 0,80 x 100 cm.

- Les dépendances et annexes

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

### **11.3. Construction à vocation d'activités**

- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être d'une couleur leur permettant de s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Sont interdits les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

### **11.4. Constructions diverses**

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

### 11.5. Les clôtures sur rue

- Les clôtures sur rue doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions. Elles seront constituées :
  - soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres, compté à partir du niveau de la chaussée, en pierres de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
  - soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres, compté à partir du niveau de la chaussée,
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

### 11.6. Dispositions particulières

- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires et dépôts seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- Sont interdits en façade sur rue les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés)

### 11.7. Les abris de jardin

- La surface des abris de jardin est limitée à 15 m<sup>2</sup>. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faîtage. Les abris de jardin édifiés en matériaux précaires sont interdits.

## Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé :

- constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logements minimum. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat.
- constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface commerciale,
- constructions à usage d'activités autorisées : 2 places de stationnement minimum.

#### **Article 1AU 13 - Espaces verts et plantations**

---

- Les opérations groupées d'habitation et les lotissements doivent comporter des aménagements verts plantés. Ces espaces verts devront représenter au moins 10 % de la surface totale de la zone à aménager.
- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire, est interdite (Article L 411-3 du Code de l'Environnement).

#### **Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de règle.



# Lexique

Aux fins du présent règlement et sauf mention explicitement contraire dans les articles, on entend par :

## ➡ Dépendances :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément sans être intégré à cette dernière, tels que : garage, abri de jardin, piscine, remise, abri ...

## ➡ Annexes :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, accolé à cette dernière, tels que : véranda, garage, abri de jardin, abri à vélo,...