

ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cette zone est réservée à l'implantation d'une résidence services multi générationnelle.

Les voies et réseaux à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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 prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2 sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les clôtures.
- Pour les constructions à destination d'habitation existante : les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

2. Sont également autorisées sous conditions les constructions suivantes :

- Les résidences services multi générationnelle et les équipements qui leur sont liés.
- Les constructions ou opérations à caractère public ou privé présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité.
- Les équipements collectifs.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les aires de stationnement.
- Les piscines et leur local technique.

3. Sous conditions :

- Que ces constructions soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par le projet d'aménagement et de développement durable.

- Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - le réseau d'eau,
 - le réseau de collecte d'eaux usées,
 - le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
 - le réseau d'électricité,
 - le réseau d'éclairage public,
 - la voirie,
 - la protection incendie.
 - Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 15 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- ➔ Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, 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.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès à sens unique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers...
- Dans tous les cas les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.
- En bordure de la voie rapide Brignoles-Cuers (RD 43), les nouveaux accès sont interdits sauf s'ils sont prévus au plan.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

- Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies auront une emprise de chaussée de 4 mètres minimum.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée 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 des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du Service des Eaux.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées et eaux vannes

- Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

2.2 Eaux pluviales

- Pour toutes les nouvelles constructions, les eaux pluviales provenant de toutes nouvelles surfaces imperméabilisées doivent être collectées et dirigées vers des dispositifs de rétention d'eau à implanter sur l'unité foncière.
- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le dimensionnement des ouvrages devra être réalisé en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes ou à créer.

3. Électricité - Téléphone

- Les réseaux d'électricité et de téléphone depuis les voies publiques jusqu'aux constructions doivent être enterrés.

4. Citernes de gaz et gas-oil

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

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

1. Par rapport à la voie rapide Brignoles-Cuers (RD 43) :
 - En dehors des espaces urbanisés, les marges de recul des constructions et installations devront respecter les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, soit 75 mètres de l'axe de la voie RD 43.
 - Les Constructions situées dans les espaces urbanisés devront respecter les marges de recul suivantes sauf en cas de marge de recul complémentaire portée au plan :
 - 35 mètres de l'axe de la RD 43 pour les habitations.
 - 25 mètres de l'axe de la voie RD 43 pour les autres constructions.
 - Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et agrandissement de constructions préexistantes et pour les exceptions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
2. Par rapport aux autres voies :
 - Sauf marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :
 - 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
 - 8 mètres de l'axe des autres voies existantes ou à créer.
 - Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et agrandissement de constructions préexistantes et dans le cas des ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.
3. Les clôtures doivent respecter un recul de 1 mètre par rapport à la limite de la plate-forme. des voies publiques existantes ou projetées. Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

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

1. Les constructions doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite ;
 - s'il existe déjà une construction sur cette limite ;
 - dans le cas de constructions jumelées.
3. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas des ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines, ni pour les garages.

Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 30 % de l'emprise est autorisée.

L'emprise maximale des nouvelles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

- La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut dépasser 9 m.
- Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2. Dispositions particulières

2.1. Les couvertures

a) Pentés

- Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées.
- La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.
- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 40 % de la surface totale de la toiture.

b) Couvertures

- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes canal ou romanes de la même couleur que les tuiles environnantes.
- Les tuiles plates mécaniques et les plaques fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

c) Souches

- Elles doivent être simples sans couronnement et sans ornementation.
- Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.
- Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souche trop grandes.

2.2 Les façades

- Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

2.3 Couleurs

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.
- Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou recevront un badigeon qui ne sera pas de couleur vive. Le gris est interdit sur de grandes surfaces. Les menuiseries et ferronneries seront peintes.

2.4 Les clôtures

- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.
- Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou de grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures).
- Les murets en pierres du pays apparentes de 1,50 m de hauteur au maximum sont autorisés, ils pourront être surmontés d'un grillage.
- Des grilles métalliques en fer forgé, constituées d'éléments verticaux simples, pourront remplacer le grillage.
- Les clapiers ou pierriers en limite séparative entre propriétés privées ne devront pas être détruits et seul un grillage y sera autorisé pour se clôturer.
- Les panneaux en béton moulé dits décoratifs sont interdits.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

2.5 Les portails

- Ils comporteront un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux clôtures et s'ouvriront vers l'intérieur des propriétés.
- Les piliers enduits ou en pierre destinés à supporter les portails sont autorisés.
- Les murs pleins en pierres de pays apparentes établis sur ce retrait peuvent être autorisés sous réserve de ne pas excéder 2 mètres de hauteur et de respecter les prescriptions de l'article 1AU 3-1.

ARTICLE 1AU 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être aménagé :

1. pour les nouvelles constructions à destination d'habitation :
 - 1 place par 50 m² de surface de plancher.
 - Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
2. Pour les constructions autorisées à l'article 1AU 2-2 : 1 place par 140 m² de surface de plancher.

3. Pour les constructions à destination de commerces ou de services : 1 place par 40 m² de surface de plancher.
4. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier : 1 place par chambre.
5. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Un plan indiquant la végétation existante et en particulier les arbres de haute tige, ainsi qu'un plan des plantations projetées doivent être joints au plan de masse lors de la demande de permis de construire. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).