

**TITRE III – DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation mixte à court terme, de densité moyenne, insuffisamment ou pas équipée, dont la vocation future est d'accueillir de l'habitat et les services liés à l'habitat. Certains secteurs de la zone sont soumis à la protection contre le bruit de l'espace extérieur en bordure des infrastructures terrestres. Les constructions et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation situées à moins de 250 mètres du T.G.V., doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique en vigueur contre les bruits extérieurs, repris pour information dans le tableau des Obligations Diverses.

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

ARTICLE 1AU.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les installations établies pour plus de 3 mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les éoliennes,
- Les caves en sous-sols,
- La réalisation d'étangs et de plans d'eau permanents,
- Les remblais exceptés ceux strictement nécessaires à la surélévation de la construction.

ARTICLE 1AU.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération (équipements publics et équipements internes à l'opération) est assuré, conformément au Code de l'Urbanisme, sont admis :

- Les constructions et installations à vocation d'habitat et de services liés à l'habitat, érigées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les voiries, sous réserve d'être conçues de façon à ne pas accélérer et augmenter les

écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de la plus grande pente, ou sous réserve que des mesures compensatoires soient mise en place pour rétablir le fonctionnement initial.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCÈS

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ACCÈS:

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès, tout chemin de desserte reliant à la voie publique deux lots ou parcelles au maximum.

VOIRIE:

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

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres minimum.

ARTICLE 1AU.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE:

Pour recevoir une construction, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT:

EAUX USEES DOMESTIQUES :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

EAUX PLUVIALES :

Quand la nature du terrain le permet, le principe général retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. L'application de ce principe doit tendre à limiter tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.

Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

TELECOMMUNICATION / ELECTRICITE / TELEVISION / RADIODIFFUSION:

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE 1AU.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

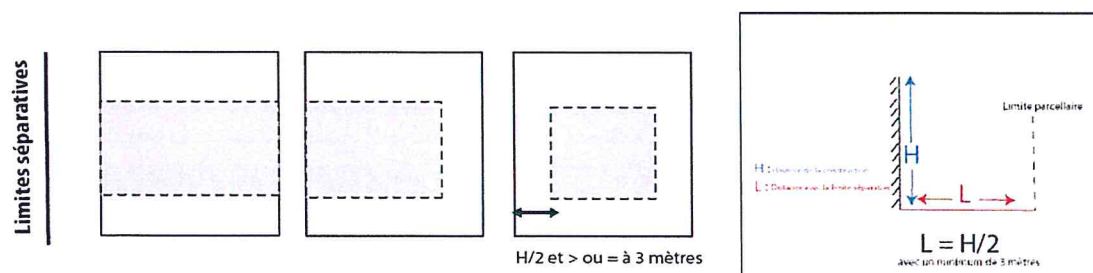
La façade à rue de toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, soit à l'alignement dans le cas de la réalisation d'un projet d'ensemble.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

En outre, toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

ARTICLE 1AU.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment mesurée, sans jamais être inférieure à 3 mètres.



Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée:

- à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement,
- à l'extérieur de cette profondeur de 15 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire, ou qu'il existe déjà un bâtiment ou un mur de clôture

de plus de 3,20 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 1AU.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée 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. Cette distance minimale peut toutefois être réduite jusqu'à être nulle dans le cas de bâtiments de faible volume (surface de plancher inférieure à 25 m²) ou de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE 1AU.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 80% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1AU.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à trois niveaux, dont un seul niveau de combles aménageable ou non (soit R+1+ un seul niveau de combles).

Pour les autres constructions, la hauteur totale mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres.

ARTICLE 1AU.11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE GÉNÉRAL:

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 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.

POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS:

ASPECT :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

L'emploi de couleurs criardes est interdit.

Les matériaux traditionnels tels que la brique le bois seront à privilégier de même que l'emploi de teintes naturelles.

TOITURE :

Les toitures des constructions principales doivent être à au moins deux pans avec une pente comprise entre 40° et 50°.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie du projet, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Pour les bâtiments annexes, et extensions, les toitures mono-pentes peuvent être utilisées.

OUVERTURE :

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes composés avec les ouvertures des façades. Elles seront rectangulaires et plus hautes que larges.

LES ANNEXES ET EXTENSIONS :

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires. Les abris de jardin, les vérandas et les extensions en bois échappent à cette règle.

LES CLOTURES :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un dispositif à claire-voie de teinte sombre, comportant au moins 50% de vide,
- soit d'un muret plein d'aspect similaire à la construction principale.

Ces différents types de clôtures peuvent être associés.

La hauteur des murets est limitée à 1 mètre et la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

Sont en sus autorisés en limite séparative les murs pleins ou constitués d'un dispositif opaque sur une profondeur de 6 mètres.

ARTICLE 1AU.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

ARTICLE 1AU.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et peuvent s'inspirer de la liste jointe en annexe.

Les espaces verts au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain au

minimum.

Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être plantées de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE 1AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

ARTICLE 1AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé