

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUa**

#### **ARTICLE 1 AUa 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- la création d'établissements à usage d'activités industrielles,
- la création de sièges d'exploitations agricoles et de bâtiments d'élevage,
- la création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou mobilhomes,
- l'ouverture de carrières,
- les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- les éoliennes.

#### **ARTICLE 1 AUa 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, dans la mesure où tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération sont assurés conformément au Code de l'Urbanisme, et que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble, sous réserve du respect des orientations d'aménagement,
- Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services, comportant des installations classées ou non sont admises dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'elles présentent habituellement, il ne subsistera plus dans le voisinage de risque pour la sécurité ou de nuisances,
- Les bâtiments annexes et les garages à condition qu'ils soient liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux types d'occupations autorisés ou à la lutte contre les inondations.

Dans le secteur 1AUa, 25 % des logements doivent correspondre à des logements aidés (locatifs ou en accession à la propriété).

#### **ARTICLE 1 AUa 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

##### **1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les aires de stationnement privées doivent être disposées sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

## **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être prévues de telle façon qu'elles pourront être prolongées sans destruction de bâtiments ou que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

## **ARTICLE 1 AUa 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions, en respectant ses caractéristiques.

Dans le secteur 1AUc, le recours à un système d'assainissement autonome est obligatoire.

#### **b) Eaux résiduaires des activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires. Elle est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement.

### c) Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération est à prévoir pour limiter les ruissellements.

Avant rejets, les eaux pluviales devront donc être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux sera privilégiée. Les aménagements réalisés sur tout terrain seront tels qu'ils garantissent ensuite l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE 1 AUa 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1 AUa 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimum de trois mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent ne pas respecter ces reculs.

### **ARTICLE 1 AUa 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en observant un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres. (H/2)

Pour les logements aidés (locatif ou en accession à la propriété), les constructions pourront être réalisées en limite séparative.

Dans tous les secteurs, les extensions et annexes des constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres au faitage peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul. Toutefois, en cas d'implantation en limite séparative, la hauteur sur cette limite sera de 2,50 mètres au maximum.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs.

### **ARTICLE 1 AUa 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1 AUa 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise maximale autorisée est de 30 %.

L'emprise maximale autorisée pour les logements aidés (locatifs ou accession à la propriété) est de 50 %.

### **ARTICLE 1 AUa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à trois niveaux (R+1+Combles).

La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel avant travaux.

L'un des points du rez-de-chaussée doit se situer entre 0 et 50 cm du niveau du sol naturel avant travaux. Les rez-de-chaussée des extensions de constructions existantes pourront être réalisés entre le sol naturel et le prolongement du rez-de-chaussée existant.

### **ARTICLE 1 AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les permis de construire ou les autorisations diverses peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.

#### **Sont interdits :**

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
- les bâtiments annexes sommaires, réalisés avec des moyens de fortune.

#### **Toitures :**

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans, avec des pentes comprises entre 30 et 45°.

50 % de la construction peuvent être couverts par des toitures terrasses ou à faibles pentes, uniquement sur RDC.

Les annexes et extensions telles que garage, abri de jardin, carport, vérandas, pergolas ne sont pas concernées par ces règles et n'entrent pas dans le calcul des 50 % de toitures terrasses ou à faibles pentes autorisées.

Les chaumières peuvent présenter des pentes de toiture de 60°.

#### **Clôtures :**

Les clôtures pourront être constituées

- d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie bocagère. Un soubassement éventuel de 30 centimètres maximum est autorisé.
- d'une grille. Un soubassement éventuel de 60 centimètres maximum de hauteur est autorisé. Ce soubassement sera réalisé en maçonnerie en harmonie avec la maçonnerie de la construction principale située sur la parcelle.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en lisses sont autorisées à condition que la lisse la plus haute ne dépasse pas une hauteur de 1,20 mètre et qu'elles soient constituées de deux lisses en béton blanc de section carrée. Les soubassements de clôtures en lisses sont autorisés à condition d'être en béton blanc et d'une hauteur maximum de 30 cm.  
Les clôtures en plaques béton et en panneaux de bois sont interdites.

**Equipements d'économie d'énergie :**

Les panneaux solaires, les équipements destinés aux économies d'énergie sont autorisés quand ils sont intégrés à la construction et à l'environnement.

**Enseignes des bâtiments d'activités :**

Les enseignes des bâtiments d'activités doivent être intégrées aux bâtiments.

**ARTICLE 1 AUa 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et trottoirs.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs aidés, il sera exigé au minimum deux places de stationnement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé au maximum une place de stationnement par logement.

**ARTICLE 1 AUa 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les essences locales devront être privilégiées.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les dépôts, les citernes et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués, par un écran végétal.

Un arbre de moyenne tige doit être planté par tranche de 400 m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE 1 AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.