

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

**Zone 1AU**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

#### **I - VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation à court terme, de densité moyenne, insuffisamment ou pas équipée, à règlement permissif.

#### **II - OBLIGATIONS ET RECOMMANDATIONS**

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L .442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R .441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La nature des sols n'étant pas connue dans ces secteurs, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique, permettant d'apprécier la portance des sols, la présence de sources ou toute autre spécificité du sous-sol.

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

#### **ARTICLE 1AU.1 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS :**

Sont interdits :

- Tous types d'occupation et ou d'utilisations du sol non mentionnés à l'article 1AU.2.

#### **ARTICLE 1AU.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS :**

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, et que le projet s'intègre dans une réflexion d'aménagement menée sur l'ensemble de la zone et validée par la commune, sont admis :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble (type lotissement, permis groupé ...).
- S'ils s'intègrent à une opération d'aménagement d'ensemble, les établissements à usage d'activité de commerce, artisanale, de bureaux ou de services, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux, de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les équipements, installations, aménagements et les constructions liés aux services et équipements publics et d'intérêt collectif.
- Les bâtiments annexes de faible volume et les garages liés à l'habitation principale.
- Les équipements d'infrastructures et de superstructures.
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions et qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les clôtures.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AU.3 : ACCES ET VOIRIE :**

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.

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, sans passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite...

2. 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 de plate-forme inférieure à 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Ces voies de circulation routière doivent être jumelées à des chemins piétonniers eux-mêmes connectés aux réseaux des chemins existants.

Toutes les voies publiques ou privées se raccorderont au réseau des voies existantes et ne déboucheront pas sur une voie en impasse.

Les voies en impasse sont tolérées à condition qu'elles offrent ultérieurement la possibilité d'être prolongées et connectées à une autre voie.

**ARTICLE 1AU.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

1. Alimentation en eau potable :

Toute opération qui requiert une alimentation en eau doit être desservie et raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux résiduaires des activités :

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle (priviliégiant les techniques alternatives), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3. Télécommunication / Electricité / Télévision / Radiodiffusion :

L'enfouissement des réseaux est obligatoire, depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

**ARTICLE 1AU.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 1AU.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE :**

Les constructions peuvent être implantées :

-soit à l'alignement

- soit avec un retrait par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, au moins égal à 5 mètres. La façade (ou le pignon) avant des constructions devra être implantée avec un retrait maximum de 25 mètres mesuré à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant l'une des limites parcellaires est autorisée :

1° A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur, comptée à partir de l'alignement ou de la limite de constructibilité.

2° Au-delà de cette bande, dès lors que la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit, avec une tolérance de 1,50 mètre pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables,

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 15 m<sup>2</sup> et 2,50 mètres de hauteur.

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

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.

**ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL:**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à deux niveaux habitables au-dessus du rez-de-chaussée, dont un seul niveau de combles aménagés (soit R + 1 + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut dépasser 9 mètres au faîtage.

**ARTICLE 1AU.11 : ASPECT EXTERIEUR :**

1. 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, leur volume 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.

2. Pour toutes les constructions :

2.1. Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

a) Adaptation au terrain :

La surélévation de toute construction est limitée à 0,60 mètre par rapport à la chaussée.

Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.

b) Matériaux :

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),

Les seuls matériaux dominants autorisés pour les constructions sont des matériaux traditionnels (le bois, la brique de teinte locale, la tuile naturelle ou vernissée...).

D'autres matériaux peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit très partiel et ne nuise pas à la composition architecturale.

Les bandes de logements accolés, de plus de 50 mètres de longueur, présentant la même architecture sont interdites.

Pour les menuiseries, l'aluminium et le PVC sont tolérés.

c) Toiture :

Les toitures doivent être à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°.

Exceptionnellement, la toiture-terrasse peut être autorisée sur une faible partie du volume habitable, à condition qu'elle s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble. Les brisis sont tolérés.

d) Ouverture :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades. L'entrejambage de la lucarne sera rectangulaire, plus haut que large et de taille sensiblement plus petite que les ouvertures inférieures.

2.2. Les bâtiments annexes et extensions :

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

3. Les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être obligatoirement constituées d'une haie vive dont la hauteur est comprise entre 1 mètre et 1,8 mètre. Cette haie végétale peut être doublée d'un grillage implanté à la face intérieure de la haie ou de tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut et dont la hauteur totale ne doit pas dépasser 0,80 mètre. Les teintes autorisées pour les grillages et clôtures métalliques sont le vert foncé, le gris foncé ou l'aluminium naturel.

4. Les bâtiments et équipements d'infrastructures et de superstructures :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement.

**ARTICLE 1AU.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il sera exigé au minimum :

- deux places de stationnement par logement,

En outre pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé :

- une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 2 logements, à destination des visiteurs.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visibles depuis la rue et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, dont la largeur devra être limitée à 4 mètres pour les véhicules légers et à 6 mètres pour les poids lourds.

D'une manière générale, pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, 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 bâtiments à usage de bureaux, il sera exigé au minimum :

- une place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de SHON de bureaux.

En ce qui concerne les équipements publics ou parapublics à usage scolaire ou social, 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.

En outre, pour les locaux d'activités neufs, il est demandé de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON excède 250 m<sup>2</sup>.

Pour la rénovation de locaux d'activités anciens, il est demandé de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale.

La superficie des garages à vélo réalisés dans les locaux d'activités est considérée globalement. Il peut s'agir de plusieurs garages clos situés en différents points des locaux, dont la superficie totale doit répondre à la superficie minimale exigée.

Dans le cas d'une construction neuve d'un immeuble d'habitation comportant au moins 3 niveaux, il est demandé d'aménager une aire de stationnement (1,5m<sup>2</sup> par vélo), par logement construit, dans un local clôt au rez-de-chaussée.

#### **ARTICLE 1AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations conformes à la liste jointe en annexe. Les nouvelles plantations doivent également s'inspirer de cette liste d'essences locales.

Pour les bâtiments de services et d'activités, les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).

Les espaces plantés au sol ou en terrasse doivent couvrir au moins 40 % de la surface du terrain.

**Des espaces de détente réellement aménagés représentant une surface de 6% minimum de la zone doivent être prévus.**

Ces surfaces peuvent être regroupées en un seul lieu, ou pour 50% d'entre elles, accompagner les voies desservant les nouvelles constructions. Ces espaces doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes), à raison d'un bosquet pour 75 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain et être ceinturées de haies vives.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AU.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est égal à 0,60.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements publics d'infrastructure.