

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

## **Zone 1AUa**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

### CARACTERE DE LA ZONE

#### I - VOCATION PRINCIPALE

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

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

#### **ARTICLE 1AUa.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- Tous types d'occupation et ou d'utilisations du sol non mentionnés à l'article 1AUa2.

#### **ARTICLE 1AUa.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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 est compatible avec les orientations d'aménagement, sont admis :

- Les constructions érigées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- 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 1AUa.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES ACCES ET VOIRIES**

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... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

## 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 1AUa.4 : LES CONDITIONS DE 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 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.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

##### b) Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par 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 au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, 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 1AUa.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

La façade sur rue des constructions doit être implantée avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

La façade sur rue des constructions devra être implantée avec un retrait maximum de 25 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Ces prescriptions ne concernent que la façade principale, et ne s'appliquent pas aux autres façades, même en cas de parcelle d'angle.

En outre :

- en bordure des chemins piétonniers existants ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 1,5 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Cette prescription ne concerne que la façade principale, et ne s'appliquent pas aux autres façades, même en cas de parcelle d'angle.

#### **ARTICLE 1AUa.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1) 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 de ce bâtiment mesurée au faitage du toit, et jamais inférieur à 4 mètres.

#### **2) Toutefois, la construction de bâtiments joignant l'une des limites séparatives est autorisée :**

a) à l'intérieur d'une bande de **25 mètres** de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise.

b) au-delà de cette bande dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°

- lorsqu'il s'agit de bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.

**3) En outre, la construction de bâtiments implantés dans la continuité d'un bâtiment existant est également autorisée dans la bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise et au delà de cette bande lorsqu'il s'agit d'un bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.**

4) En ce qui concerne les abris de jardin, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 13 m<sup>2</sup> de SHOB et que sa hauteur au faitage soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

Les abris à bûches dont la superficie est inférieure à 8 m<sup>2</sup> de SHOB et dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent être implantés à 1 mètre de la limite séparative ou sur la limite d'emprise.

**Les abris ouverts pour voiture dont la superficie est inférieure à 30 m<sup>2</sup> de SHOB et la largeur est inférieure à 6 mètres peuvent être implantés soit en limite de parcelle, soit dans la continuité du bâti.**

#### **ARTICLE 1AUa.8 : L'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 1AUa.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain.

#### **ARTICLE 1AUa.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale 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 aménageables inclus (soit R+1+un seul niveau de combles).

Pour les autres constructions, la hauteur totale ne peut dépasser 10 mètres maximum du faitage.

#### **ARTICLE 1AUa.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives et des cônes de vue repris aux documents graphiques.

2. Pour toutes les constructions :

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

a) Adaptation au terrain :

La cote altimétrique +/- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la chaussée publique, sauf état naturel du terrain.  
Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.

b) Aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les constructions sont des aspects traditionnels (à titre d'exemples les aspects du bois, de la brique rouge, **de la tuile terre cuite rouge ou noire...**).  
D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit très partiel et ne nuise pas à la composition architecturale.

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

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

c) Toiture :

**Les toitures doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit en toiture terrasse.**

**Hormis les matériaux translucides utilisés pour la réalisation de vérandas, l'aspect des matériaux de couverture devra s'apparenter à celui de la tuile terre cuite rouge ou noire.**

**Pour les toitures terrasses, d'autres aspects sont autorisés et notamment les toitures végétalisées.**

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 à l'alignement doivent être obligatoirement constituées d'une haie vive, dont la hauteur ne peut excéder 1,50 mètres.

Cette haie végétale peut être doublée :

- à la face extérieure de la haie, d'un mur-bahut de 0,60 mètre de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale : 1,50 mètres),
- à la face intérieure de la haie, d'un grillage souple ou rigide de teinte noir, vert foncé, gris foncé ou aluminium naturel (hauteur maximale : 1,50 mètres).

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

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement, les aspects recherchés devront être en majorité la brique et la tuile.

**ARTICLE 1AUa.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Sont exigées au minimum sur le terrain :

a) Pour les habitations : il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

La règle des deux places par logement s'applique également en cas de division d'une habitation en plusieurs ou de changement d'affectation d'un bâtiment existant.

- b) 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.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visible depuis la rue.

**ARTICLE 1AUa.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Toutes les plantations seront composées exclusivement d'essences locales, compatibles avec la liste jointe en annexe.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige.

Pour les bâtiments à usage de bureau-commerce-artisanat, 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.

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de terrain consacré au stationnement 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 DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.