

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.

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

ARTICLE 1AU.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 1AU.2.

ARTICLE 1AU.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES 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, sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation réalisées au fur et à mesure de l'aménagement des équipements internes à la zone.
- S'ils participent à la mixité du secteur, les établissements à usage de commerce, d'artisanat, 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.
- 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 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

1. Accès :

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Les groupes de plus de deux garages individuels doivent être disposés à l'intérieur des parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

2. Voirie :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...), et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. En outre, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans occasionner de destruction de bâtiment.

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

Le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. L'application de ce principe interdit 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.

3. Télécommunication / Electricité / Télévision / Radiodiffusion :

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres, par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

ARTICLE 1AU.7 : L'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 le cas échéant, une pente de toit comprise entre 40° et 60° et une tolérance de 1,50 mètre pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables,

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 15 m² de SHON et d'une hauteur maximale de 2,8 mètres au faîtage, pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 1AU.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanats, services et équipements publics) ne peut dépasser 8 mètres au faîtage.

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

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 nouvelles constructions :

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

a) Adaptation au terrain :

La cote de seuil de toute construction doit être comprise entre 0,20 et 0,60 mètre par rapport au centre de la chaussée.

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

b) Aspect :

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 aspects dominants autorisés pour les constructions sont des aspects traditionnels (comme le bois, la brique de teinte locale, la tuile naturelle...).

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

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 40° 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 aspects similaires. Les abris de jardin et les extensions 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 de 1 mètre de haut. Les teintes autorisées pour les grillages et clôtures métalliques sont le vert foncé, le gris foncé ou l'aluminium naturel.

ARTICLE 1AU.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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.

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 visibles depuis la rue.

Article 1AU.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales. Elles peuvent s'inspirer des fiches techniques à destinations des particuliers jointes en annexes.

Les espaces plantés au sol ou en terrasse doivent couvrir au moins 40 % de la surface du terrain. Ils doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).

Pour toutes les nouvelles constructions, 10 % du terrain doivent être traités en espace vert commun. Ces surfaces peuvent être regroupées en un seul lieu, ou pour 50% d'entre elles, accompagner les voies desservant les nouvelles constructions. Ces espaces verts 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 m² de terrain.

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain et être ceinturées de haies vives.

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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.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.