

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. les clôtures sont soumises à déclaration

Article 1AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions industrielles, agricoles et forestières,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs pour caravanes,
- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1. Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, ainsi que les hébergements hôteliers, sous réserve :
 - de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible, le cas échéant, sur chaque zone avec les Orientations d'aménagement spécifiques qui ont été définies et qui porteront au moins sur un secteur opérationnel défini par lesdites orientations.
 - que cette opération ne conduise pas à la formation de délaissés inconstructibles,
 - que les constructions soient conformes aux prescriptions qui suivent :
 - les locaux artisanaux sont limités à 300 m² de surface de plancher,
 - les commerces sont limités à 1000 m² de surface de vente,
 - les entrepôts ne sont admis que dans la mesure où ils sont liés à une activité implantée dans la zone.
- b) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, ainsi que les aires de jeux ou de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à la formation de délaissés inconstructibles.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés.

2. Disposition en faveur de la mixité sociale de l'habitat

Pour toute opération d'aménagement comportant plus de 25 logements, il convient de prévoir d'affecter au logement social¹ au moins 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation.

¹ Pour une définition précise du "logement social", se reporter à la partie justificative du rapport de présentation

■ Accès et voirie

1. Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse de longueur supérieure à 35 mètres doivent permettre le demi-tour des véhicules, y compris véhicules de secours, incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

■ Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au

réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. L'évacuation directe des eaux ménagères et des effluents non traités dans les milieux naturels, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les installations nouvelles doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur, aux frais du constructeur.

Il est conseillé de recourir, lorsque c'est possible, à des techniques d'assainissement alternatives afin de ne pas surcharger les réseaux existants.

- **Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs appropriés permettant l'évacuation et la gestion des eaux pluviales sur son terrain. Il pourra les canaliser vers le réseau public, unitaire ou séparatif, si celui-ci existe à proximité. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuite correspondant aux capacités des réseaux en place.

En cas de nécessité de dépollution des eaux pluviales, celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel ou dans le réseau public.

Dans la mesure du possible, des dispositifs d'assainissement alternatifs seront privilégiés pour la gestion des eaux pluviales (noues, bassin de rétention, etc.)

- **Eaux résiduaires :**

Sans préjudice à la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3. Electricité, téléphone, câble

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront également.

Article 1AU 5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article 1AU 6

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance de 1 m. est admise pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étages droits.

Une tolérance de 3 m. est également admise pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires à la construction.

2- Quand un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximum possible sur la voie la plus large qui sera prise en compte, cette disposition étant applicable sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement ou du recul d'alignement sur la voie la plus large.

Article 1AU 7

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions sont autorisées :

- * sur les limites séparatives
- * en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Toutefois, lorsque l'égout de toiture des constructions est situé sur la limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture, dans la limite des hauteurs fixées par l'article AU 10.

2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites parcellaires, sans qu'une distance minimale par rapport à ces limites ne leur soit imposée.

3- Les constructions et installations seront positionnées sur leur parcelle de manière à présenter un impact minimum sur les vues protégées indiquées aux documents graphiques.

Distance par rapport aux lisières de forêts : la distance de recul des constructions par rapport aux limites de parcelles forestières relevant du régime forestier ou non et des espaces boisés classés est préconisé à 30 mètres. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voire de risque en cas d'évènement climatique majeur.

Article 1AU 8

■ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 1AU 9

■ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

La valeur maximale du coefficient d'emprise des sols applicable à la zone est de 0.3

Article 1AU 10

■ Hauteur maximale des constructions

1- La hauteur maximum des constructions, mesurée en façade du domaine public à partir du sol naturel existant jusqu'au l'égout, au membron ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à **9 m**.

Toutefois, en cas de modification ou d'extension d'une construction existante qui dépasserait ce seuil, la hauteur actuelle de la construction pourra être conservée.

2- Aucune hauteur maximale n'est imposée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 11

■ Aspect extérieur des constructions

1 - Aspect 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 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.

Les antennes paraboliques doivent être implantées soit en toiture, soit en façade invisible de la rue. Leur surface sera dans tous les cas limitée à moins de 1 m².

Les coffrets gaz et électriques doivent recevoir le même traitement esthétique que leur support, ou ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques.

Les types architecturaux extra-régionaux sont interdits.

2 - Toitures :

- les débords de toiture de moins de 0.50 m sont autorisés, les débords plus importants seront soumis à l'appréciation du service instructeur en fonction de la qualité archi du projet.
- les toitures seront au moins à deux pans principaux avec une pente comprise entre 30° et 45°,
- les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le pan de toiture, ou s'ils font l'objet d'un parti architectural affirmé,
- les annexes non accolées à la construction principale auront une toiture à deux pans,
- les toitures terrasses sont interdites,
- les seuls matériaux de couverture autorisés sont les tuiles plates ou mécaniques de couleur rouge vieillie, les laves de grès, les essis de bois, l'ardoise naturelle.
- à l'exception des vérandas et des abris de jardin, les matériaux de couverture des annexes devront être d'une teinte la plus proche possible de celle du bâtiment principal.

3 - Façades :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage est interdit,
- le blanc pur est interdit, de même que les revêtements en bardage métallique pour leur effet de brillance, et les bardages en matières plastiques.
- les revêtements de façades doivent être de la même teinte du sol à la toiture. Cette teinte pourra toutefois être déclinée suivant deux tonalités différentes pour permettre un traitement distinct des soubassements, encadrement de fenêtre et portes.
- à l'exception des vérandas et des abris de jardin, les annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes ou dans des teintes proches de celles du bâtiment principal.

4 - Ouvertures :

- les fenêtres de toitures seront autorisées si leur surface est inférieure à 1 m², et dans la mesure où elles sont axées avec l'ensemble des ouvertures de la façade. Les lucarnes et chiens assis sont interdits.

5 - Clôtures :

- la hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture,

- la hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 1,5 m.
- la hauteur totale des clôtures entre parcelles voisines ne peut excéder 2 m.
- les murs et murets doivent être enduits ou en pierre apparente,
- les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique et la sécurité routière.

Article 1AU 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

- constructions à usage d'habitation : il est exigé au moins :
 - * 2 garages ou places de stationnement par logement dont la S.P. est supérieure à 30 m²,
 - * 1 garage ou place de stationnement par logement dont la S.P. est inférieure à 30 m²,
 - constructions à usage commercial ou de services accueillant du public : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente qu'elle soit couverte ou non,
 - constructions à usage d'hôtels ou de restaurants : il est exigé au moins 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
 - constructions à usage industriel, artisanal, ou de services ne recevant habituellement pas de visiteurs : il est exigé au moins 1 place par emploi,
 - constructions à usage de bureau : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher,
 - établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 2 lits,
 - établissements d'enseignement : il est exigé au moins :
 - * 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
 - * 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
- Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- pour tous les autres établissements, le stationnement des véhicules doit être adapté aux usages qu'ils supportent.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions ou installations, les places de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un terrain situé à moins de 200 mètres du premier. Dans les cas spécifiques, il sera procédé à une analyse spécifique par les services compétents.

Article 1AU 13

Espaces libres et plantations

1- Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. A défaut, elles seront remplacées par des plantations de superficie au moins équivalentes.

2- Les espaces libres de construction doivent être aménagés et entretenus.
Les aires de stockage visibles depuis les voies et emprises publiques devront être masquées.

Dans les opérations d'ensemble d'une superficie supérieure à 1 ha, 10% de la superficie de l'opération sera réservée à la création d'espaces verts communs à tous les lots.

Article 1AU 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Pas de prescription