

## CHAPITRE II

### Règlement applicable à la Zone 1AUaz

#### Caractère de la Zone

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

- Le secteur 1AUaz caractérise une zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble dans le cadre de la ZAC Domaine des Prés

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### CAVITES

La commune est exposée au risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

#### RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1AUaz 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- les installations classées non visées à l'article 1AU2 ;
- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts
- le stationnement isolé des caravanes quel qu'en soit la durée et l'usage ;
- l'hébergement hôtelier;
- Les nouveaux sièges agricoles,
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article 1AU;
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public.
- les manèges et stands de tir
- les carrières

#### Article 1AUaz 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises

##### Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, les piscines et les spas
- les installations classées, les constructions à usage de services et commerciales et leurs extensions soumises ou non à la réglementation des installations classées et compatibles avec la présence des habitations.
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.
- les abris de jardin sous réserve qu'ils n'excèdent pas 9m<sup>2</sup> de surface au sol.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article 1AUaz 3 : Accès et voirie

##### 3.1. Accès

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

Aucun accès direct sur la RD 939 n'est autorisé.

### **3.2. Voirie**

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies structurantes doivent avoir une emprise minimale de 19 mètres, les autres voies auront une largeur minimale de 5 mètres.

## **Article 1AUaz 4 : Desserte par les réseaux**

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales**

**Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.**

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

### **4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

#### **a) Réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

## **Article 1AUaz 5 : Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

## **Article 1AUaz 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques**

**Le R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

**Le long de la RD 939** : les constructions s'implanteront avec un recul minimal de 5.00 mètres

**Le long des autres voies** : les constructions sont implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres.

Les garages doivent être implantés avec un recul de 5 mètres par rapport à la rue

### **Article 1AUaz 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Le R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

#### **1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :**

**a) Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.**

Les abris de jardin peuvent être implantés à 1m de la limite séparative

**b) Au-delà d'une profondeur maximum de 20 mètres à compter de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, la construction des habitations individuelles en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Les abris de jardin peuvent être implantés à 1m de la limite séparative

#### **2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :**

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres pour les bâtiments qui excèdent 3.50 mètres.

### **Article 1AUaz 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 1AUaz 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 70% de la superficie totale de terrain compris dans cette bande. Pour les activités commerciales, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 50% de la superficie de terrain.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **Article 1AUaz 10 : Hauteur maximum**

La hauteur est limitée au maximum 10m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Le niveau « fini » de la dalle du rez-de-chaussée, sera situé à 0,30m au-dessus du niveau de la chaussée.

Dans le cas de figure où la parcelle donne sur plusieurs voies, la voie de référence est alors celle permettant d'accéder à la construction.

## Article 1AUaz 11 : Aspect extérieur

### A/ Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter les caractéristiques physiques du site, et des sites avoisinants ainsi que l'harmonie des paysages ; elles doivent présenter une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que les choix des matériaux et couleurs employés.

#### **Sont interdits :**

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, dispositifs en béton brut, parpaings), ...
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran végétal.

Les postes électriques doivent s'harmoniser aux constructions.

---

### Dispositions particulières :

---

#### **Toitures**

La toiture de la construction principale sera à deux pentes avec un angle de toiture pouvant varier entre 30° et 50° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, dans le cas de l'adjonction d'annexes à ces constructions, il pourra être toléré des toitures monopentes (pente minimum de 30° par rapport à l'horizontale) ainsi que des terrasses accessibles.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, la couleur et l'appareillage de la tuile en terre cuite de teinte naturelle.

Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région. Il est recommandé de ne pas utiliser de chiens assis.

#### **Murs de soutènement**

La hauteur maximale des murs de soutènement est fixée à 1,5 mètre.

#### **Clôtures**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie légers de type claustra, grillage, grille de ferronnerie légère doublés d'une épaisseur de plantations variées choisies de préférence parmi les essences proposées en annexes.

Les clôtures pleines sont interdites.

Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera obligatoirement installée à l'alignement de la façade.

A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celles admises ci-dessous, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites voies.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,5 mètre.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des motifs de sécurité liés à l'activité ou l'équipement implantée.

## Article 1AUaz 12 : Stationnement

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

- 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 et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements en résidence collective pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des opérations groupées, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.
- Pour les opérations de logements en résidence collective pour personnes âgées et de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les opérations groupées, il sera exigé une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi qu'une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.
- Pour les constructions du type résidences étudiantes ou universitaires : 1 place pour 3 logements.

## Article 1AUaz 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations d'arbres et d'arbustes, pelouses, ...).

Les aires de stationnement de plus de 30 places découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m<sup>2</sup>.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences variées choisies parmi les essences locales.

---

### **Dispositions particulières :**

---

#### **1. Les espaces verts protégés existants ou à créer**

Les espaces verts protégés à créer seront composés d'arbres et d'arbustes et devront comprendre au moins deux arbres de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>. Dans les espaces verts protégés,

1. L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, l'âge ou le caractère dangereux des sujets.

2. Tout arbre abattu doit être remplacé par trois sujets choisis parmi les essences proposées en annexe.

## SECTION III PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

### Article 1AUaz 14 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### Article 1AUaz 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.