

Dispositions applicables aux Zones À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Qualification de la zone

Cette zone actuellement naturelle, est réservée pour l'urbanisation future de la commune. Elle a pour principale vocation l'habitat ainsi que les équipements et activités nécessaires au caractère central de ce secteur. Les dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, ne s'appliquent pas. Elles sont remplacées par les règles édictées à l'article AUa-6 du présent règlement. La zone AUa sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone comprend un sous-secteur AUam relatif au Clos du Manoir au caractère polyfonctionnel.

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

Les pétitionnaires devront également conformer leurs projets aux documents relatifs au cahier de prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa-1 : Occupations du sol interdites

- 1.1.** Le remblaiement des mares.
- 1.2.** Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.3.** Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tels que décrits à l'article R.421.19 alinéas c/ et d/ du Code de l'Urbanisme.
- 1.4.** Les alignements sur rue de garages individuels en batterie (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés à un immeuble et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5.** *Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public*
- 1.6.** *Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à une autorisation*

- 1.7.** *Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur dans le cas d'exhaussement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2.3.*
- 1.8.** Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.
- 1.9.** Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- 1.10.** Les constructions destinées à un usage agricole.

Article AUa-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées :

- 2.1.** Les constructions à usage d'habitation, les constructions à usage de bureaux et services, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage de commerce et d'artisanat, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lesquels ils s'inscrivent.
- 2.2.** En cas de réalisation d'un programme de 20 logements ou plus, au moins 20% des logements doivent être des logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier supérieur. Dans les zones d'aménagement concerté, le respect des règles ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble de la zone.
- 2.3.** *Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.*
- 2.4.** *Dans le secteur de zone AUam, les surfaces de plancher dédiées aux usages de commerces ou de services représenteront au moins 2/3 des surfaces de plancher de chaque construction.*

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article AUa-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Accès

- 3.1.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

- 3.1.2. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.1.3. En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m doit impérativement être créée sur la parcelle, avant le départ de la rampe dont la pente ne doit pas excéder 12%.
- 3.1.4. La destination et l'importance des constructions ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.

3.2 Voirie

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols, doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.
- 3.2.3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.4. En règle générale, la largeur des chemins d'accès ne peut pas être inférieure à 3,5 m, sans possibilité de stationner, ou à 6 m, si on veut se réserver la possibilité de stationner des deux côtés de la voie.
- 3.2.5. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules visés à l'article 3.2.1 de faire demi-tour.
- 3.2.6. La création de nouvelle impasse est autorisée si une possibilité de continuité est préservée, et à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 logements.

Article AUa-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou aménagement avec changement de destination nécessitant une alimentation en eau, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de gestion des eaux pluviales, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques centennal et le débit rejeté doit être limité au maximum à 2L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4.4 Autres réseaux

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

Article AUa-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article AUa-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Disposition particulière portée au plan de délimitation en zones : les constructions seront implantées en limite d'espace public (hors débords).
- 6.2 Sauf indication particulière portée au plan de délimitation en zones :
- Le long de la RD928, les constructions observeront, un recul minimum de 10m (hors débords) par rapport à la limite d'emprise publique.
 - Dans les autres cas, les constructions autorisées seront implantées soit en limite de l'emprise des voies publiques ou privées existantes(hors débords), à modifier ou à créer, soit avec un retrait minimum de 1 m (hors débords) par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée existante, à modifier ou à créer

Article AUa-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions s'implanteront soit en limite séparative soit avec un recul au moins égal à 1,90m de la limite séparative.

Article AUa-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article AUa-9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

Article AUa-10 : Hauteur des constructions

- 10.1** Dans le secteur de zone AUam, la hauteur maximale hors tout de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du point le plus haut du terrain naturel. Pour les constructions en attiques, ces derniers représenteront 70 % maximum de l'emprise du niveau inférieur. Il conviendra également de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.
- 10.2** Dans le reste de la zone, la hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 13 mètres maximum mesurés à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage de la toiture.

Article AUa-11: Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1 Intégration des constructions dans le paysage

- 11.1.1.** Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L421.6 du Code de l'Urbanisme).
- 11.1.2.** Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur terrain en pente.
- 11.1.3.** Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.4.** Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.5.** Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

11.2. Aspect extérieur des constructions

- 11.2.1.** Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les enduits ou peintures imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, sont interdits.
- 11.2.2.** Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne pourront être démolis ou supprimés et devront être restaurés.

- 11.2.3. L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits est interdit.
- 11.2.4. Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments environnants.
- 11.2.5. Pour les abris de jardin, l'utilisation de revêtements métalliques ou plastiques sur les façades ou les couvertures, est interdite.

11.3. Les toitures

- 11.3.1. *Dans le secteur de zone AUam, les toitures à pentes devront être comprises entre 25° et 45°.*
- 11.3.2. *Dans le reste de la zone,* les toitures à pentes devront être comprises entre 35° et 45°.
- 11.3.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes jointives ou non, pour lesquelles il n'est pas fixée de pente minimum, mais qui devront s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.
- 11.3.4. Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve que l'article AUa-11.1.1 soit respecté.
- 11.3.5. *Pour les constructions supérieures à 7m à l'égout ou à l'acrotère, le niveau le plus haut sera traité soit en comble, aménagé ou non, soit en attique.*
- 11.3.6. Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les façades.

11.4. Les clôtures

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

11.4.1. Généralités

- Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.
- Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériaux nu destiné à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdits.

11.4.2. En limite de dessertes publiques ou privées :

- Les limites de parcelle sur rue doivent être clôturées.
- Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, l'autorité compétente peut imposer un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- En limite de desserte publiques ou privée :
 - o Les grillages seront doublés, côté voirie, de haies végétales d'une hauteur maximale de 2,00 m.
 - o Les clôtures minérales auront une hauteur maximale de 1,80 m.
- Les portails implantés sur la voie publique ou privé respecteront les dispositions suivantes :
 - o Hauteur du portail équivalente ou inférieure à celle des clôtures

- o Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de toutes natures sont interdits)
- o Piliers en briques rouges non flammées ou pierres locales, en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale.

11.4.3. En limite séparative :

- Les limites séparatives entre parcelles peuvent ou non être clôturées.

Article AUa-12 : Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2. Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- habitation : 1,5 places par logement
- commerces : 1 place pour 100 m² de surface de vente.
- autres constructions : 1 place par tranche de 30 m² de Surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale de réaliser le nombre de places nécessaires au stationnement, sur le terrain de l'opération, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations soit par :

- La réalisation de ces emplacements sur un terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.

12.3. La construction de plus de deux garages successifs en façade sur l'espace public et sur un même terrain, est interdite.

12.4. Des espaces de stationnement des deux roues correspondant aux besoins et selon leur usage *doivent être réalisés* à raison d'un minimum de :

- habitation : 1 m² de stationnement deux roues par logement avec un minimum de 3 m²
- activités de bureaux, *de commerces* et services : 1 m² de stationnement deux roues pour 50 m² de *surface de plancher*
- établissements d'enseignement : 40 m² de stationnement deux roues pour 100 élèves
- autres constructions d'intérêt collectif : *1,5 m² de stationnement deux roues* pour 30 personnes accueillies

12.5. Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapées et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

Article AUa-13 : Espaces libres, aires de loisirs et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

13.1. pourcentage d'espaces verts :

- pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espace vert ne pourra être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété.
- dans les opérations d'aménagement de plus de quatre lots, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts publics ; cette surface sera d'un seul tenant.

13.2. composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses)
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 200 m² d'espaces verts
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts
- haies champêtres composées d'essences diverses

13.3. parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère, sous forme de haie ou de brise vent.

En dehors du secteur de zone AUam les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

13.4. limites de parcelles :

Les limites des parcelles jouxtant les zones N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article AUa-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Néant.