

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de zones destinées à être urbanisées à court terme sous forme d'opérations d'ensemble. Elles sont affectées essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

L'édification des clôtures est subordonnée au régime des constructions ou travaux exemptés du permis de construire et font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

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

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les terrains de campings et de caravaning,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de sièges d'exploitation ou de bâtiment agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les installations et travaux divers désignés ci-après :
 - les aires de stationnement ouvertes au publics, en dehors de la réalisation de stationnement visiteurs imposés dans le cadre d'une opération d'aménagement créant de l'habitat.
 - les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins de 10 unités.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Seules les constructions sous forme d'opérations d'ensemble sont admises
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.

- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 –LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à la destination des constructions autorisées. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute

sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Eaux résiduaires non domestiques

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 et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION

Les branchements et réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs imposés par rapport aux voies ne concernent que la voie qui donne accès à la construction.

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées soit :

- à l'alignement de l'emprise des voies existantes ou à créer, ou
- en retrait de l'alignement. ~~Dans ce cas, les façades avant des constructions principales devront être dans une bande de 20 mètres depuis la limite d'emprise de la voie existante ou à créer.~~

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées soit en limite séparative d'un seul ou des deux côtés de la parcelle, ou en retrait de celle-ci.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

b) Autres constructions que celles à usage d'habitat

Sont autorisées sur toutes les limites séparatives :

- les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 m telles que garages ou annexes.
- les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en contigu sans en excéder la hauteur ni la longueur.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

Les installations nécessaires au fonctionnement de service public ou utiles à la distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantées à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée 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 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de faible volume et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40 %.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments comprenant des rez-de-chaussée destinés à une activité économique commerciale, artisanale ou de bureaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 12 mètres au faitage, il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

Toutefois des modulations pourront être admises pour créer une unité de hauteur en harmonie avec les constructions contiguës.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

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

▪ Dispositions générales.

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.

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte également l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

Les antennes paraboles ne devront pas être visibles du domaine public, elles devront être implantées sur toiture.

▪ Dispositions particulières relatives aux constructions à usage principal d'habitation.

- Matériaux :

Façades :

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Ce type de matériaux sera traité en enduit peint.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Couvertures :

Les toitures seront réalisées en matériaux de type tuile.

Les toitures doivent comporter minimum deux pentes de 35° minimum à 50° maximum. Les toitures de faible pente (de 2 à 5 %), pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine, sous réserve qu'elles ne couvrent que 20 % maximum de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux extensions et aux annexes tels qu'abris de jardin, garages, vérandas, dépendances, car-port ou abris bûche.
- aux constructions de toiture végétalisée intégrée dans l'environnement immédiat et dont le but est de réutiliser les eaux de pluie.

Les tôles, matériaux enduits et plaques en fibrociment sont interdits.

Sont admis le bac acier à nervures rapprochées de couleur bleu ardoise dans le cas de recherche architecturale contemporaine.

Clôtures :

Dans tous les cas :

Les clôtures ne doivent pas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des habitations, d'établissements et aux carrefours.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'une réglementation spécifique à une occupation des sols détermine un mode particulier de clôture à instaurer pour des motifs de sécurité.

Pour les constructions à édifier en opération d'ensemble, les clôtures doivent présenter une uniformisation d'aspect et de hauteur.

a- Les clôtures situées à l'avant des constructions et en retour jusqu'à la façade avant de l'habitation ou du garage accolé seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine (en dehors des poteaux, pilastres et portails). Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les plaques béton peintes sont autorisées.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées en dehors des poteaux, pilastres et portails, soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés ou non de haies taillées. La partie pleine constituant le mur bahut ne pourra excéder un mètre.
- de dispositif à claire voie.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres des façades arrières de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

✓ Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en bois. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les garages implantés à l'arrière des bâtiments principaux pourront être réalisés en éléments préfabriqués.

Sont interdites les constructions d'annexés réalisées par des moyens de fortune.

✓ Dispositions particulières : autres constructions

- les bâtiments à usage d'activité et les transformateurs électriques devront être en harmonie avec l'architecture environnante,
- les lignes électriques doivent être enterrées dans les lotissements en cas de création de réseau. Dans ce cas, les constructeurs devront consulter les services publics concernés, préalablement à tous travaux,

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement, doit être aménagée sur la propriété. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.
- ❖ A l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus de celle précédemment prévue sera aménagée en dehors des parcelles par tranche de 3 logements dans le cas d'opération d'aménagement.
- ❖ Pour les constructions à usage d'activités, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de service d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Pour les opérations de construction au moins de 10 logements sur un terrain d'assiette d'une superficie de 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 8 % du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble :

- être visible depuis les voies existantes ou à créer,
- composer la trame verte qui peut participer à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimum de 2 mètres.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique et cheminements doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain au minimum.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zones non destinées à l'habitat devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUes

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de zones destinées à être urbanisées. Elle est vouée à l'accueil d'équipements et d'activités en lien avec le « Pôle d'Excellence Sportif ».

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

ARTICLE 1AUes 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols, y compris les dépôts, est interdites en dehors de celles prévues à l'article 2.

ARTICLE 1AUes 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés exclusivement :

- les activités économiques et de loisirs liées aux sports et à la santé, ainsi que leurs activités connexes : hôtel, commerce, restauration, service.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinés aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux. Le logement doit être intégré dans le bâtiment d'activité.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aires de stationnement paysager.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUes 3 –LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1° Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.