

TITRE II

Dispositions applicables aux zones à urbaniser.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

Caractère de la Zone 1AUa

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation sous forme d'aménagement d'ensemble, permis groupés ou lotissements à usage d'habitations. L'habitat aura une forme individuelle et/ou collective.

Cette zone est concernée par la zone de protection acoustique pour les bâtiments d'habitation et d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectorale du 10 Octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Toutes les constructions et tous les modes d'occupation du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1AUa 2 sont interdits. Il en va ainsi notamment de :

- Les constructions à usage de bureaux, industries, entrepôts commerciaux et en général toute construction qui ne serait pas à vocation d'habitation ou le local professionnel d'un résident.
- Les établissements et installations classés soumis à déclaration ou à autorisation dans le périmètre de protection éloigné de la zone de protection de la nappe de pompage et de surveillance indiquée au plan de zonage (DUP du 07 Juillet 1976),
- Les bâtiments agricoles,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et véhicules désaffectés,
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 111-37 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sol de toutes natures non liées à un aménagement correspondant à l'autorisation d'occuper le sol et respectant la vocation de la zone,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts d'hydrocarbures non liés à une activité sur place,
- Les aires de stationnement industriel et les groupes de garages collectifs.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol tels que définis dans le caractère et la vocation de la zone, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- Les constructions à usage d'habitat sous forme d'opérations d'ensembles, permis groupés ou lotissements. L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective. L'habitat collectif réalisé sous la forme de petits immeubles sera implanté dans une zone séparée des pavillons existants avant la date d'approbation de la présente révision, à l'Est et au Nord-Ouest de la zone 1AUa. Cette séparation se fera par une rangée de pavillons (habitat individuel) répondant aux spécifications de l'article 1AUa 10.

- Cette zone étant concernée par le périmètre de protection éloigné du champ captant les occupations seront autorisées sous réserve du respect de la déclaration d'utilité publique du 7 juillet 1976. Les installations ou établissements classés pour la protection de l'environnement ne pourront ainsi être autorisés qu'après avis favorable de l'hydrogéologue agréé, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs.
- Les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbures à condition d'être exclusivement réservés au chauffage des bâtiments admis dans la zone.
- Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures précédant la mise en œuvre de la zone ainsi que ceux nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes,
- Les aménagements et le changement de destination des bâtiments existants.
- Les constructions implantées dans les secteurs de bruit situées de part et d'autre des infrastructures repérées graphiquement au plan de zonage pourront se voir apposer des prescriptions d'isolation acoustique lors de la demande de permis de construire (conformément à l'arrêté préfectoral du 10-10-2000).

SECTION II – CONDITION DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin soit après réclamation formulée devant un tribunal et servitude de passage obtenue par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès à celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile et sécurité.

Il y aura au moins un accès par unité d'habitation une fois le découpage de l'opération effectué. Les accès principaux de chaque lot créés auront une largeur minimale de 3,5 mètres.

2 – voirie :

La création de nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Chaussée à double sens de circulation (hors emprise nécessaire au stationnement) :

- Largeur minimale de chaussée : 6 m
- Largeur minimale de plate-forme : 8 m.

Chaussée à simple sens de circulation (hors emprise nécessaire au stationnement) :

- Largeur minimale de chaussée : 3 m
- Largeur minimale de plate-forme : 5 m.

Toutefois ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent présenter à leurs extrémités un aménagement permettant aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères..) de faire demi-tour, dès lors que leur longueur excède 40 mètres.

La création de voirie peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux visés par le présent article seront enterrés dans l'emprise des voies ou des cheminements piétons.

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant du personnel doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En application de la DUP du 07 Juillet 1976 l'assainissement autonome est interdit.

L'évacuation des eaux ménagères et autres effluents non-traités dans les fossés est interdite. Il en va de même pour tout déversement en puisards, fossés drainants ...

Eaux pluviales - Les aménagements d'imperméabilisation des sols réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur général public, sans remettre en cause son fonctionnement et son dimensionnement.

De ce fait, lors de nouvelles constructions, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation existante de l'écoulement des eaux pluviales en mettant en place des solutions permettant un contrôle systématique de limitation des eaux pluviales.

Par ailleurs, toute construction devra garantir l'élimination des eaux de toitures au sein de la propriété (puisards, drains...). Dans le cas où elles ne pourraient pas être ré-infiltrées sur place elles pourront être rejetées dans les réseaux sans en modifier et en respectant leur fonctionnement hydraulique.

Les aires de stationnement, dès lors que leur surface sera d'un minimum de 600 m² (y compris les accès et les aires plantées) devront être équipées de bacs décanteurs déshuileurs.

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints seront établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leurs orifices d'évacuation se trouvent situés en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

Réseaux divers - Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et autres seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Pour toute construction nouvelle, le bénéficiaire du permis de construire devra réaliser, à ses frais, les ouvrages souterrains nécessaires au tirage des câbles de télécommunications, depuis les équipements (chambre, poteau...) existants sur le domaine public, au droit de sa parcelle, jusqu'à sa construction.

ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées en limite d'emprise.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives. Les piscines, dans toutes leurs parties, y compris les bords de plage, auront les mêmes règles d'implantation.

Toutefois, lorsque deux constructeurs présentent un projet commun où le plan et les façades forment un ensemble architectural cohérent, les bâtiments peuvent être jointifs.

Les annexes à l'habitation telles que garages à voitures, remises à bûches, abris de jardins pourront être implantés en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés en limite séparative.

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

Toutes les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.

Pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baie cette distance est ramenée à 2,50 mètres.

D'autres implantations sont possibles dans le cadre d'un aménagement d'au moins 5000 m² de surface de terrain ou plan masse d'ensemble.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés suivant les mêmes d'implantation. D'une manière générale l'incorporation systématique de ces édifices aux corps des constructions devra être recherchée.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments principaux ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

Les bâtiments annexes ne dépasseront pas 10% de la superficie du terrain.

Une extension ne devra pas avoir une emprise au sol supérieure à 30% de l'emprise au sol de la construction existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux logements qui leur sont liés.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Habitat collectif :	R + 1 + combles aménageables
Habitat individuel :	R+ 1 sans combles aménageables ou R+ 1 niveau de combles

Pour tous les types de constructions, la hauteur entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel ne peut excéder 0,40 mètre en tout point du terrain naturel.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les additions de construction formeront un ensemble homogène avec la construction principale.

Les terrains non bâtis, les constructions de toutes natures doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les façades :

Une unité d'aspect est recherchée pour le traitement de toutes les façades (matériaux, colorations). Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins.

Les enduits pourront être clairs, de teinte grise, beige, ocre beige etc... à l'exclusion de toute teinte vive.

Les toitures :

Hormis les équipements publics et les logements qui leur sont attenants, lesquels pourront avoir un toit terrasse, le toit sera à deux ou quatre pentes.

Les pentes varient impérativement entre 35 et 45°. Pour les extensions, l'angle de la toiture pourra être différent.

Les constructions annexes et dépendances (garages, remises, abri de jardin...) accolées au bâtiment principal ou non pourront ne comporter qu'une seule pente.

Les couvertures sont normalement réalisées :

- * en tuiles plates traditionnelles (80 au m² environ),
- * en tuiles mécaniques petit moule (22 au m² environ),
- * en ardoise.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions sont interdites (chaumes, tuiles, canal...).

Les ouvertures sont plus hautes que larges.

Les lucarnes sont à préserver.

Les ouvertures de toit seront des lucarnes à croupe ou à fronton ou des châssis de toit. Les chiens assis sont interdits.

Les châssis de toit seront de préférence sur les façades arrières (par rapport aux rues).

Les toitures des bâtiments à usage d'habitat collectif pourront être différentes, dès lors qu'elles s'intégreront à l'environnement urbain.

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue peuvent être constituées de plusieurs façons :

* **Murs pleins** : d'une hauteur maximale de 0,80m, seront constitués de maçonnerie enduite, traitée en harmonie avec la construction existante.

* **Clôtures végétales** : d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Elles seront composées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage vert qui fera au maximum la même hauteur. Ce grillage, implanté vers l'extérieur de la propriété depuis la haie, sera de couleur verte et le plus simple possible.

Les clôtures pourront être équipées de portillons ou de systèmes de fermeture de même hauteur que la clôture de la propriété. Ces derniers seront d'une couleur s'harmonisant avec la propriété (soit identique aux menuiseries, soit couleur bois ou du même vert que le grillage).

Chaque fois que cela sera possible, notamment au droit des accès aux garages, il n'y aura pas de clôture ou de système de fermeture.

* **Clôtures mixtes** : d'une hauteur de 1,50 mètre, elles seront composées d'un mur bahut de 60 centimètres de hauteur au-dessus duquel seront posées des grilles. Le mur recevra un enduit identique à celui de l'habitation (type, couleur). Les grilles, en fer, auront un motif simple. Ces clôtures pourront s'accompagner de piliers d'une hauteur de 1,50 mètre rehaussés de chapeaux de 30 cm. Les piliers auront les mêmes caractéristiques que les murs bahuts (aspect de l'enduit, couleur).

Clôtures séparatives :

Leur hauteur est limitée à 2,10 m, quelle qu'en soit la nature.

Les murs pleins, qu'ils soient mitoyens ou non, dès lors qu'ils marquent la limite d'une propriété devront être enduits des deux côtés.

ARTICLE 1AUa 12 — STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public et des voies.

La superficie nécessaire au stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules lourds).

Il est prévu pour les constructions collectives à usage d'habitation une place de stationnement pour chaque logement totalisant moins de 50 m² de surface de plancher créé. Au-delà de 50 m², 2 places de stationnement seront à impartir à chaque logement. Ces places pourront être réalisées en souterrain des constructions ou en l'extérieur. La réalisation de places supplémentaires sera à l'appréciation du constructeur.

Deux places de stationnement seront exigées pour les maisons individuelles. L'une d'entre elles devra être couverte.

Les dispositions ci-dessus seront à moduler lorsque les opérations porteront sur des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Le nombre de places à réaliser sera alors celui fixé par les textes afférents.

Dans le cadre d'équipements publics, le nombre de places de stationnement sera à déterminer en fonction de leur capacité.

ARTICLE 1AUa 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Obligation de planter :

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

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

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours, jardins non enterrées doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUa 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.