

**CHAPITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU
CARACTERE DE LA ZONE**

Zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, urbanisable sous conditions. Elle comprend un secteur AUi inondable.

RAPPEL :

- *Dans le périmètre de protection des monuments historiques, le service Départemental de l'Architecture et des Bâtiments de France peut imposer des dispositions différentes de celles décrites ci-dessous dans les articles 6,7,8,10,11 et 13. Une annexe architecturale est intégrée à la fin du présent règlement ;*
- *Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être dotées d'un isolement acoustique adapté dans les périmètres définis par l'arrêté de classement sonore des infrastructures terrestres (voir annexes) ;*
- *Les démolitions sont soumises à autorisation dans les secteurs couverts par l'ABF.*

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage industriel ;
- l'ouverture de carrières ou gravières ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisir ;
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, à l'exception des containers de récupération de verre, plastique, papier...
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements du sol.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et d'activité ne seront autorisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, PAE, ZAC...) ;
- Les constructions à usage d'activité sont autorisées si leur fonctionnement est compatible avec le voisinage habité et si leur aspect général s'approche de celui des constructions à vocation d'habitat avoisinantes ;
- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones d'habitat ;
- Les occupations du sol admises devront respecter les principes de desserte et de raccordement définis dans les schémas d'aménagement de principe (voir les orientations d'aménagement) ;
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être dotées d'un isolement acoustique adapté dans les périmètres définis par l'arrêté de classement sonore des infrastructures terrestres (voir annexes) ;

ZONE AU

- Dans le secteur AUj, les constructions, extensions et annexes ne sont autorisées que si leur réalisation n'augmente pas les risques pour les biens et les personnes lors des inondations. Elles devront être construites sans sous-sol et avec un plancher 50 cm minimum au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC). Cette hauteur pourra être revue en fonction d'éléments techniques au moment de l'instruction des demandes d'urbanisme ;
- Aucune demande au titre de l'urbanisme ne sera acceptée si elle ne concerne que la création d'une activité, à l'exclusion de surfaces dédiées à l'habitat ;
- Aucune demande au titre de l'urbanisme ne sera acceptée si les surfaces dédiées aux activités excèdent 30% du total des surfaces (SCHON et SHOB) créées par la dite opération.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 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 de l'Art.682 du Code Civil ;
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité notamment le long des voies suivantes : RD 935, RD 93, RD 16 ;
- 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 ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques ;
- En dehors des accès prévus aux schémas d'aménagement, aucun nouvel accès direct aux voies principales de desserte existante ne sera autorisé.

3-2 Voirie:

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 m et au moins un trottoir de 1,40 m minimum sans obstacle. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser ;
- Une largeur de chaussée de 4 m, sans retournement sera admise pour les accès privés desservant au maximum deux constructions ;
- Les voies inscrites dans les schémas d'aménagement de principe doivent être conçues pour encourager une faible vitesse compatible avec l'aspect résidentiel des quartiers traversés.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau et électricité:

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public.

4-2 Assainissement:

4-2-1 Eaux usées:

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.

4-2-2 Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ;
- En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales doit être réalisé par infiltration.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour des raisons de qualité de la forme urbaine (densité des constructions, aération du tissu, présence du végétal) :

- Un projet de construction d'une maison individuelle devra prévoir une assiette d'au moins 600 m² par logement ;
- Dans le cadre de lotissement, chaque lot devra prévoir une assiette d'au moins 600 m² par logement ;
- Dans le cadre d'opérations de groupes d'habitations, hormis les lotissements et après déduction des espaces verts communs et voirie :
 - un projet de construction d'une maison individuelle devra prévoir une assiette d'au moins 600 m² par logement ;
 - un projet de bâtiment collectif à vocation d'habitat devra prévoir une assiette d'au moins 150 m² par logement ;
 - un projet de construction de « maisons en bande » devra prévoir une assiette d'au moins 250 m² par logement.

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

6-1 : Par rapport à la RD 935 (route à grande circulation pour laquelle une étude dérogatoire à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme a été réalisée), toute construction doit être implantée en respectant un recul de 30 m par rapport à l'axe de la voie.

6-2 : Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction doit être implantée soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 3,00 m.

6-3 : Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont possibles:

- Par rapport à la voirie interne des opérations d'ensemble ;
- Pour combler ou compléter un alignement existant ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux édifices techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pourront s'installer en limite séparative les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50 m en limite séparative et s'inscrivant sous un plan de 45° à partir de cette limite. Cette hauteur sera portée à 3,50 m s'il s'agit d'un pignon. A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite

séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (prospect H/2).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux édicules techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général. Conformément au Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures à ces règles sont possibles.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 1 étage sur RDC, avec combles aménageables. La hauteur au faîtage ne peut excéder 13 m. Les reconstructions peuvent se faire à une hauteur identique à l'existant avant travaux.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les projets de construction pourront utilement s'inspirer des principes présentés dans l'annexe architecturale.

11-1 Dispositions générales:

- Les constructions et installations seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les réseaux d'électricité et de téléphone sur parcelles privées et dans les opérations groupées doivent être enterrés.

11-2 : Matériau de couverture

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation, annexes et dépendances sera de teinte et de l'aspect de l'ardoise ou de terre cuite uniforme. Pour les annexes de moins de 5 m de long, la teinte du matériaux de couverture devra être à l'identique de la construction principale.

11-3 Pente des toitures

- A l'exception des extensions de bâtiments existants ou des travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures doit être d'au moins 45% ;
- Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5 mètres de largeur. Les toitures terrasses sont interdites.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux commerces, services et activités.

11-4 : Clôtures sur rue:

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,5 m de hauteur.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec au minimum 2 par logement dont une dans la parcelle privative et une dans le domaine commun du lotissement ;
- Pour tous les autres types de constructions, le nombre de stationnement sera calculé au vu du projet et en tenant compte de ses extensions possibles ou envisagées.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 30m² de terrain (concentrés en un lieu, ou épars) dédié aux stationnements et circulations ;
- Dans les opérations de groupes d'habitations ou de lotissements d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare, 10% de la surface d'assiette de l'opération doivent être consacrés à la réalisation d'espaces verts aménagés communs (concentrés en un lieu, ou épars).

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à :

- 0,3 si l'opération concerne un terrain de moins de 6000m² ;
- 0,2 si l'opération concerne un terrain de plus de 6000m².