

# **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU**

## **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

### **1) Vocation de la zone**

La zone 1 AU, à vocation dominante d'habitat, est destinée à permettre le développement de la commune au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Cette zone comprend un secteur 1 AU concerné par le risque inondation (matérialisé sur les documents graphiques).

### **2) Recommandations**

Le sol argileux de la commune étant sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de réaliser des sondages et d'adapter les techniques de construction.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites sur toute la zone :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'artisanat et d'entrepôt
- Les constructions à destination commerciale dont la surface totale de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup>
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion.

En outre, dans le secteur 1AU, sont interdits les remblais non nécessaires aux constructions autorisées ainsi que les caves et les sous-sols.

### **ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1 – Rappels**

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier

#### **2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions à destination d'habitation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».

### **3 - Protections, risques, nuisances**

Le secteur 1AU est concerné par le risque inondation (matérialisé sur les documents graphiques).

A l'intérieur de ce secteur, les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

En tout état de cause, dans ce secteur, les clôtures sont autorisées sous réserve de ne pas s'opposer à l'écoulement de l'eau et les abris de jardin sont autorisés sous réserve d'être subordonnés à une mise en sécurité avec 70 cm de rehausse.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU-3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

L'accès direct à la zone 1AU située le long de la RN 42 se fera au moyen d'une entrée sortie située le plus près possible du carrefour avec la RD 138, conformément aux orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».

#### **2 - Voirie**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 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.

La largeur minimale de chaussée pour chaque voirie devra être de 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE 1AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **2 - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Le pétitionnaire devra joindre à son dossier de permis de construire le plan de son dispositif d'assainissement autonome.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source. Le rejet de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## **ARTICLE 1AU-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie des terrains d'assiette de chaque construction sera de 600 m<sup>2</sup> minimum.

## **ARTICLE 1AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est définie dans le document « Orientations d'Aménagement » et sur le plan de zonage en certains endroits de la zone 1AU.

Hormis ces endroits figurant dans le document « Orientations d'Aménagement » et sur le plan de zonage, la façade des constructions principales doit être édifiée à une distance comprise entre 5m et 20 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

## **ARTICLE 1AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Dans une bande comprise entre 5m et 20 m depuis la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait de ces limites.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

2. Au-delà de la bande comprise entre 5m et 20 m depuis la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

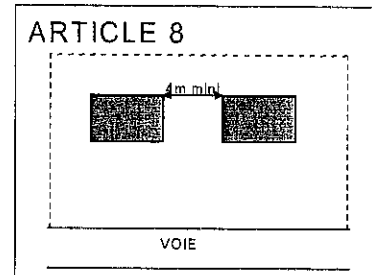
Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes (de surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>) des constructions principales, pour lesquels le retrait, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

### ARTICLE 1AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes (garages, abris de jardin, bûchers) des constructions à destination d'habitation (que ce soit entre eux ou avec la construction de laquelle ils dépendent), ni aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.



### ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Hormis en secteur 1AUi, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

En secteur 1AUi, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, est limitée à 20 % maximum. Si la limite des 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> augmentée de 10 m<sup>2</sup> pour des locaux sanitaires et techniques.

### ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R+combles aménageables).

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

L'implantation des constructions devra se faire en surplomb de 30 cm par rapport à l'axe de la voirie les desservant.

En outre, en secteur 1AUi, l'implantation des constructions devra se faire avec une rehausse de 70 cm au-dessus du point le plus élevé du terrain.

### ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « 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 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 ».

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale et les équipements (capteurs solaires, verrières, vérandas, serres ou tout autre dispositif) destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'ils soient particulièrement bien intégrés dans leur environnement et qu'ils ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### Toiture et couverture

Les toitures des constructions à destination d'habitation, visibles depuis les voies et emprises publiques, doivent comporter au moins deux versants. Le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être au moins égale à 35 °. Les toitures à pentes seront recouvertes en tuiles ou avec des matériaux d'aspect analogue à la tuile et traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les toitures des bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront réalisées avec des matériaux similaires à ceux de la construction principale.

Les abris de jardin en bois et les vérandas échappent à cette règle.

En tout état de cause, quel que soit le type de construction, les couvertures avec des matériaux ayant l'aspect de la tôle galvanisée à nu sont interdites.  
Les outeaux et bellevoisines sont interdits.

#### Façade – Ouvertures

En ce qui concerne les façades en front à rue, les percements seront obtenus par des baies plus hautes que larges, excepté dans le cas de vitrines pour les constructions à destination commerciale.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros oeuvre général de l'immeuble est interdite.

#### Façade – Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes (à l'exception des abris de jardin en bois et des vérandas), ainsi que les garages devront comporter au moins 50 % de briques ou de matériaux d'aspect analogue à la brique.

Cependant, les maisons construites totalement en bois sont autorisées et échappent à ces règles.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

#### Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies ou en limite séparative de propriété, la clôture sera constituée :

- Soit d'un mur surmonté ou non d'une grille, constitué de matériaux ayant l'aspect de la brique ou de la pierre apparente, ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes
- Soit d'un grillage de couleur vert foncé ou grille, doublé de haies vives (voir 1AU13).

La hauteur de clôture et de haie ne doit pas dépasser 1,50 mètre en bordure des voies et 2 mètres en limite séparative; elle est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les postes électriques seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et des revêtements.

## **ARTICLE 1AU-12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756, 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois :

- Soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective
- Soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement pour les aires collectives, dégagement compris, sera prévue.

## **2 - Nombre d'emplacements**

### Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé trois places de stationnement par logement.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **ARTICLE 1AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1- Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **2- Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article 1AU-6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Dans les opérations groupées, 5 % au moins de la superficie du terrain seront traités en espace commun paysager d'un seul tenant, situés hors des voies publiques.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Des espaces tampons plantés et paysagers sont à réaliser conformément au document « Orientations d'Aménagement ».

Les haies d'essences exotiques (thuyas, cyprès...) sont interdites.

Les haies devront être implantées avec un recul minimum de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

#### **1) Vocation de la zone**

La zone 1AUI, située au Nord du hameau du Coëvet, est une zone actuellement non équipée, à vocation dominante d'activités artisanales.

Cette zone est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et des orientations d'aménagement définies dans le document « orientations d'aménagement ».

#### **2) Recommandations**

Le sol argileux de la commune étant sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de réaliser des sondages et d'adapter les techniques de construction.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUI-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites sur toute la zone :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUI-2
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion.

#### **ARTICLE 1AUI-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 - Rappels**

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier

##### **2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.