

## **ZONE 1AU**

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

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- 2 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- 3 - L'installation de caravanes
- 4 - Les habitations légères de loisirs
- 5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- 6 - Dans la zone inondable repérée selon la légende au document graphique d'ensemble (pièce 4.2), les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition /
  - a) de faire partie d'une opération d'ensemble concernant au moins 1 hectare ou le solde de la zone
  - b) de respecter les dispositions du document graphique de détail du présent règlement lorsqu'il existe
  - c) d'être compatible avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent
- 2 - Les constructions à usage artisanal, sous réserve que, en sus des conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, elles ne soient pas source de nuisances graves, notamment dues au bruit, pour le voisinage.
- 3 - Les installations classées à condition que, en sus des conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone
- 4 - L'entreposage de caravanes à condition qu'il soit réalisé en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 5 - Dans la zone inondable repérée selon la légende au document graphique d'ensemble (pièce 4.2), les constructions autres que celles interdites à l'article 1AU 1 à condition que les planchers soient situés à au moins 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.
- 6 - Les constructions admises à condition qu'elles soient écartées de la crête de berge des ruisseaux d'une distance au moins égale à 7 mètres.
- 7 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles 1AU 3 à 1AU 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 8 - Les exhaussements et affouillements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui porte sur une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup>, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une autorisation d'urbanisme.

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

### 1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.

### 2 - Voirie :

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

- Les caractéristiques des voies nouvelles ne pourront être inférieures à

a) 4 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements

b) 6 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant 4 à 6 logements

c) 8 mètres d'emprise pour les autres voies à double sens de circulation, la largeur cumulée des trottoirs, obligatoirement revêtus, ne pouvant être inférieure à 3 m. Lorsque la voie est à simple sens de circulation, son emprise pourra être ramenée à 6,5 mètres.

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

### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

### 4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies au moins égale à 3 mètres.

Dans les opérations d'ensemble, elles pourront être implantées

a) à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) ou en retrait de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies internes

b) en limite ou en retrait des limites d'emprise des autres espaces communs de l'opération.

Les entrées de garages seront implantées à une distance de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès ou de la limite d'emprise d'un espace commun au moins égale à 6 mètres.

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

1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - La construction en limites séparatives est admise :

a) dans une bande de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) pour toute la hauteur de la construction.

b) au delà d'une bande de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées), pour les annexes et garages.

Pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments admis, mesurée sur les limites séparatives au delà de cette bande de 15 mètres, n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage à compter du terrain naturel

- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière à compter du terrain naturel n'excède pas 2,5 mètres.

3 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la construction. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade (cf croquis ci-dessous).



*Calcul de la hauteur sur les terrains en pente*

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6.5 m.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) et les bardages métalliques.

Dans le cas de réalisation sur un même terrain de constructions à usage d'habitation et d'activités, il sera réalisé un unique bâtiment présentant une architecture homogène.

### 2 - Dispositions particulières

#### 2.1 - Façades :

Les constructions ayant une façade sur la rue du Merlot devront avoir leur plus long faitage sensiblement parallèle à la rue.

#### 2.2 - Toitures - couvertures

La pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%,

Les toitures doivent être en tuile canal (couvrantes et égouts ou couvrantes sur support) ou similaires.

Sont admis :

- les dispositifs d'économie d'énergie en toiture à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

- les toitures plates ou en terrasse, les toitures à pentes et matériaux autres que ceux ci-dessus à condition qu'elles satisfassent aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

Les dispositions du présent paragraphe 2.2 ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et aux couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.



### 2.3 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins maçonnés ou parties maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

2.4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Il est exigé dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche de SHON définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette de l'opération

1 - Constructions à usage d'habitation autres que ceux mentionnés au paragraphe 2 :

- dans le cas d'une SHON habitation créée inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> : 0 aire de stationnement
- dans le cas d'une SHON habitation créée supérieure à 30m<sup>2</sup> :
  - + pour la tranche de 0 à 150 m<sup>2</sup> : 2 aires de stationnement
  - + par tranche supplémentaire de 75 m<sup>2</sup> de SHON créée au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1,5 aire de stationnement

2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

3 - Dans les lotissements à usage d'habitation de plus de 4 lots, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 aires de stationnement par lot.

4 - Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, de service : au moins une aire de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

5 - Pour les constructions à usage artisanal, 1 aire de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON

6 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant les établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

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

Dans les opérations d'ensemble, 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces communs autre que la voirie et utilisables pour le jeu, la promenade et le repos.

Les bassins de retenue d'orages à air libre devront être paysagés. A condition que leurs aménagements permettent leur utilisation pour la promenade et le repos, ils pourront être assimilés aux espaces collectifs accessibles ci-dessus.

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

Il est porté à 0,5 pour les unités foncières supportant une ou des constructions à usage d'artisanat, de commerce ou de service, seules ou avec habitation. Le C.O.S. s'applique à la totalité des planchers édifiés sur le terrain.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.