

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES

#### A LA ZONE 1 AUA

- Zone à urbaniser « La Sapinière »

La zone est concernée par un risque mouvements de terrain et un phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. « Orientations Particulières d'Aménagement »), l'implantation et le gabarit des constructions doivent être compatibles avec les principes et les schémas énoncés.

#### **Article 1 AUA 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les carrières et décharges.

#### **Article 1 AUA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions, installations et travaux sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le parti d'aménagement retenu dans ces orientations et ne conduisent à des délaisés de terrains inconstructibles.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises déclaration ou à enregistrement, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité

- des habitants.
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

## Article 1 AUA 3 Accès et voirie

### 3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins ouverte à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. L'emprise minimum des accès est fixée à 3,5 mètres.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

### 3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être aménagées de façon à éviter les impasses.

En cas d'impossibilité, les impasses peuvent être admises et aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de service de faire aisément demi-tour et de pouvoir être désenclavés par un prolongement ultérieur.

## Article 1 AUA 4 Desserte par les réseaux

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### 4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. Réseaux électriques et téléphoniques**

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

### **Article 1 AUA 5 Superficie minimale des terrains**

Pas de prescription

### **Article 1 AUA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul du domaine public ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Article 1 AUA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul des limites séparatives.

### **Article 1 AUA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Pas de prescription.

### **Article 1 AUA 9 Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions doit être conforme aux prescriptions mentionnées dans le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante intitulée « principes d'aménagement du secteur « La Sapinière » ».

## Article 1 AUA 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux prescriptions mentionnées dans le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante intitulée « principes d'aménagement du secteur « La Sapinière ».

Ces hauteurs sont comptées à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

## Article 1 AUA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

### 11.1. Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...) est interdit.

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

### 11.2. Toitures

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

### 11.3. Constructions annexes

Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale.

### 11.4. Clôtures

Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain ou être "en escalier", réalisées selon l'un des deux schémas possibles suivants :



La hauteur de la clôture est mesurée perpendiculairement à la pente ou à l'aplomb vertical en tout point de la clôture.

Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales diversifiées, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'un dispositif ajouré (sauf panneaux rigides grillagés qui sont interdits).

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre pour les murs pleins et 2,00 mètres pour les haies végétales diversifiées ou les clôtures ajourées et 0,40 mètre pour les murs bahuts. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 mètres.

Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits.

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **11.5. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière**

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement masqué par une haie végétale diversifiée et directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés.

### **Article 1 AUA 12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

### **Article 1 AUA 13 Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace non imperméabilisé.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales s'il ne permet pas le maintien en espace de pleine terre de 15% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales.

#### **13.1. Espaces communs aménagés et paysagés**

Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2 500 m<sup>2</sup>, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 15% de l'unité foncière.

Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des dix dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.

#### **13.2. Aires de stockage et de stationnement**

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense diversifiée.

Les aires de stationnement doivent être arborées.

### **Article 1 AUA 14 Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

## **Article 1 AUA 15 Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription

## **Article 1 AUA 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

### **16.1. Fibre optique**

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.