

---

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

---

La zone 1AUa, non ou insuffisamment équipée, est destinée à un habitat de densité variable conformément à l'orientation d'aménagement, éventuellement accompagné de services. Elle se situe au niveau de Belphaget.

### ARTICLE 1AUa-1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. les constructions à usage agricole, ou industriel
- 1.2. les dépôts de toute nature
- 1.3. les installations classées pour la protection de l'environnement
- 1.4. le stationnement collectif de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- 1.5. les terrains de camping
- 1.6. les parcs résidentiels de loisirs
- 1.7. les parcs d'attractions ouverts au public
- 1.8. les garages collectifs de caravanes
- 1.9. les carrières
- 1.10. les commerces et l'artisanat

### ARTICLE 1AUa- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes. à condition :**

- de respecter le plan masse et l'orientation d'aménagement ;
  - de réaliser des équipements publics nécessaires à leur desserte ;
- 2.1. Sont autorisés les éléments non mentionnés à l'article 1AUa1 et ceux autorisés ci- après à condition d'être intégrés dans une opération qui :
    - intéresse un ensemble d'au moins 3 logements ou une opération d'au moins 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Si cette opération se réalise sous forme de lotissement, la réalisation du programme ouvre droit à permis de construire
    - prend en compte l'organisation générale du secteur ;
    - comprend des équipements publics existants ou en cours de réalisation dont la capacité permette d'admettre immédiatement l'opération projetée.
  - 2.2. les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
  - 2.3. l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes.

## **ARTICLE 1AUa - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 Accès**

3.1.1 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 - 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, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.3 - L'accès des logements sera déterminé d'après le permis de construire, sa localisation devra toutefois impérativement préserver la continuité des espaces plantés en façade sur voie. Les plans masse de permis de construire devront indiquer le niveau haut du trottoir fini, le niveau du sol fini garage et le pourcentage de la pente d'accès au garage.

### **3.2-Voirie à créer**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE 1AUa - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **41 - Alimentation en eau potable**

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

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

### **42 - Assainissement**

#### **4.2.1 - Eaux usées domestiques**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **43 - Electricité -Téléphone -Télévision**

Les réseaux nécessaires sont entièrement souterrains. Les branchements particuliers sont de type souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

## **ARTICLE 1AUa - 5 - SUPERFICIE MINIMALE D ES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE 1AUa - 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Toute construction nouvelle doit être implantée, dans les conditions suivantes : 2 m minimum de l'alignement

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

### **7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3m ;
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- Soit d'une limite à l'autre.

### **7.2 – Implantation par rapport aux autres limites**

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 m. Toutefois une implantation en limite séparative est admise lorsque la hauteur de la construction, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieur à 3,20m.

Cette règle 7.1 et 7.2 ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ou collectif ainsi que les ouvrages de RTE qui peuvent s'implanter à partir de la limite séparative.

### **7.3 – Dispositions particulières**

- les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives ;
- lorsqu'il s'agit de balcons, des dispositions différentes sont permises dans le respect du Code Civil ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

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

Sans objet.

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

Sans objet

## **ARTICLE 1AUa - 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4.5 m à l'égout des toitures.  
La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.  
Les décrochements en toit doivent correspondre à des décrochements en volume.  
Afin de tenir compte de la pente des terrains, une hauteur supplémentaire de 1,5m peut être autorisée sur certaines sections de façade pour permettre, par exemple, les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.

## **ARTICLE 1AUa - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1. Principes généraux**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public.

### **11.2. Les clôtures**

La hauteur de l'ensemble de la clôture en façade ne peut être supérieure à 1.60 m. La partie pleine ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 1.20 m et pourra être surmontée d'éléments ajourés (lisses, grilles, grillages (grillages à moutons et simples torsions interdits)). La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 1,80m.

L'emploi de clôtures en plaques, en béton moulé est interdit. Les matériaux bruts destinés à être enduits doivent être enduits sur les deux faces.

### **11.3. Les annexes**

#### **REGLES GENERALES**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, pourront être réalisés :

- soit dans des matériaux similaire à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté, ...),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux, ...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux, ...).

Dans tous les cas, le choix des matériaux doit garantir un aspect satisfaisant dans le temps et respectueux de l'environnement urbain du quartier. Ces dispositions sont applicables à l'ensemble des annexes, que celles-ci soient visibles ou non depuis l'espace public.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Pour les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, et non visibles

depuis l'espace public, la tuile canal, ou d'autres matériaux d'aspect équivalent, pourront être autorisés pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

#### **11.4. Façades et pignons**

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- le blanc pur.

La tonalité des revêtements doit être choisie de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

Les coffres de volets roulants, visibles depuis l'espace public, sont interdits.

Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Leurs aménagements doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexes).

#### **11.5. Dispositifs énergétiques**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

#### **11.6. Stationnement des vélos**

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les entrées et sorties de cycles.

La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pince-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée.

### **ARTICLE 1AUa • 12 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

#### **12.1 Constructions à usage d'habitation**

- 2 places par logement (hors logement locatif social)
- 1 place par logement locatif social,
- en cas de lotissement ou permis groupés, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements pour

les opérations à partir de 6 logements minimum (soit 0 place pour une opération de moins de 6 logements, 2 places pour une opération de 6 logements, 3 places pour une opération de 7 à 9 logements, etc.).

En cas d'extension d'une habitation existante sans création de nouveau logement, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement (même si le nombre de places est inférieur aux règles ci-dessus).

### **12.2 Constructions à usage de services**

- 1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE 1AUa - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces communs de chaque opération doivent être aménagés conformément à l'orientation d'aménagement.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

### **ARTICLE 1AUa -14-POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUa 3 à 1AUa 13.