

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUJ

CARACTERE DE LA ZONE 1AUJ

La zone 1AUJ est une zone à urbaniser, à vocation principale de jardins.

La totalité de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

La totalité de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement,... telle qu'elle est délimitée sur le règlement graphique, les constructions dont les caractéristiques techniques ne prennent pas en compte les risques d'inondation sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur sont interdites.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les abris de jardin en bois de moins de 5,00 mètres carrés d'emprise au sol.
- Les activités de jardinage (horticulture, maraîchage,...).
- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'agisse pas d'éoliennes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Aucun projet ne peut prendre accès sur la rocade nord ni sur les bretelles d'accès à celle-ci.
- 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, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VOIRIE

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à au moins :
 - . 10,00 mètres de l'alignement des voies.
 - . 15,00 mètres de l'emprise de la rocade nord et des bretelles d'accès à celles-ci.
- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Toutefois, aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux installations techniques pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Ces règles s'appliquent également :
 - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions et installations doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges de tous les cours d'eau à l'air libre ou busés, fossés et plans d'eau.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des abris de jardin, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 3,00 mètres.
- La hauteur des installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de l'installation, est limitée à 18,00 mètres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans l'environnement.

◆ Matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent contribuer à l'esthétique de la construction.

- Toitures : . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.
 - . Les tons des couvertures doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

◆ Clôtures :

- . Les clôtures doivent être constituées de grillages de couleur verte, doublés ou non de haies vives.
 - . Les murs pleins et murs bahuts sont interdits.
 - . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, bâches, tôles,...) sont interdits.
 - . La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.
 - . La hauteur des clôtures peut être imposée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
 - . Les portails doivent être sobres et s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
 - . Les sujets dits décoratifs, tels que statues ou autres représentations, présentant un caractère ostentatoire, sont interdits.
- ◆ Installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.