

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER

Règlement applicable à la zone 1AUx

La zone est concernée par des risques d'inondation et par la présence d'un établissement classé en ICPE (le silo de Belleville). Toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescription.

Article 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, installations et travaux divers suivants :

1.1 Les constructions à usage :

- d'habitation, sauf pour les cas cités à l'article 2
- d'exploitation agricole
- les bâtiments agricoles à usage familial

1.2 Les abris de jardin

1.3 Les lotissements à usage d'habitation

1.4 Les caravanes isolées situées sur le domaine public

1.5 Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

1.6 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

1.7 Les carrières

1.8 Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules sauf ceux cités à l'article 2
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelé lorsqu'ils ne sont pas liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,

Article 2 :	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 :	<p>2.1 Sont admises Les constructions à usage : - d'habitation indispensable à la surveillance permanente des installations liées à l'activité autorisée dans la zone - de stationnement de véhicules</p> <p>2.2 Sont admis sous conditions Les dépôts de véhicules, de déchets sous réserves qu'ils n'entraînent pas de nuisances importantes pour le voisinage telles que bruit, odeurs, émission de poussières et s'ils n'entraînent pas de risques du fait du stockage important de produits dangereux.</p>
Article 4 :	<p>3.1 Accès Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues, notamment, en ce qui concerne la commodité de la circulation ainsi que l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.</p> <p>3.2 Voiries Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements. La création de voiries automobiles publiques ou privées communes est soumise à la condition d'avoir une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.</p>
	<p>Desserte des terrains par les réseaux publics</p> <p>4.1 Eau potable Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable</p> <p>4.2 Assainissement</p> <p>4.2.1 Eaux usées Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans le respect du zonage d'assainissement.</p> <p>4.2.2 Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseaux, ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.</p> <p>4.3 Réseaux divers Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et d'électronique doivent être enfouis.</p>

Article 5 :	Caractéristiques des terrains
Article 6 :	<p>Pas de prescription.</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.1 Implantation par rapport aux voies Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 50 mètres de l'axe des voies de l'autoroute A31 et de 30 mètres depuis l'axe des bretelles d'accès à l'autoroute.</p> <p>6.2 Constructions principales Les constructions devront s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative avec le domaine public.</p> <p>6.3 Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées : - soit à l'alignement de la limite séparative avec le domaine public, - soit en recul de 5 mètres au moins</p>
Article 7 :	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions doivent être édifiées : - soit contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de la parcelle, - soit en recul d'au moins 3 mètres.</p> <p>Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de la parcelle.</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>
Article 8 :	<p>Pas de prescription.</p>
Article 9 :	Emprise au sol des constructions
	Pas de prescription.

Article 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Hauteur maximale des constructions nouvelles

10.1.1 en zone 1AUX

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture, en respectant le principe que le point le plus haut de la construction (à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées,...), ne devra pas dépasser la cote altimétrique de l'infrastructure à proximité (autoroute A31).

10.1.2 en zone 1AUXp

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur des bâtiments déjà existants à proximité (silo) en zone 1AUXp.

La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques...

10.2 Cas des constructions existantes

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4 Cas particuliers des infrastructures

Les règles de hauteur précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, postes EDF et autres installations de même nature.

Article 11 :

Aspect extérieur des constructions

Rappel

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 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 (Art L111.21).

1.1 Les ouvrages annexes et dépôts d'ordures

Les dépôts de matériaux et objets de toute nature ne devront pas être visibles des voies publiques ou privées. Des aires de stockage doivent être prévues à cet effet. Elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies... avec des essences locales de préférence).

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

1.2 Les toitures

Les toitures terrasses sont autorisées et sont si possible, végétalisées, sinon d'aspect naturel : l'aspect bitume est interdit. La toiture doit présenter une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structures, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

11.3 Les matériaux de construction et les couleurs

Les matériaux de construction pourront avoir l'aspect du bois, de l'acier ou du verre. Les maçonneries devront être enduites.

11.4 Les clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2m et sera composée d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, doublé d'une haie vive.

Article 12 :

Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Article 13 :	Espaces libres, aires de jeux et plantations
	<p>Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.</p> <p>Pour les aires de stationnement en surface, un arbre doit être planté pour dix places de stationnement minimum.</p> <p>La trame végétale et les éléments paysagers repérés au plan par le figuré  (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, vergers, bosquet...) en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés ou créés. Si une partie de cette trame végétale devait être supprimée, elle devra être reconstituée ailleurs sur une surface identique. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.</p> <p>Les essences locales de végétaux sont à privilégier, leur choix peut se faire en se référant aux guides édités par le PNRL et consultables en mairie.</p>
Article 14 :	Coefficient d'occupation du sol
	Pas de prescription
Article 15 :	Performances énergétiques et environnementales
	Pas de prescription
Article 16 :	Infrastructures et réseaux de communications électroniques
	Pas de prescription