

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUL-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires permanentes de stationnement, les aires de jeux ou de sports ouvertes au public et les travaux d'infrastructures y compris ceux liés à la réalisation d'un axe de transport collectif.
- 1.2 Les constructions sauf celles visées à l'article AUL-2
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement
- 1.4 Les terrains de camping et le stationnement des caravanes

Article AUL-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Nonobstant les dispositions de l'article AUL-1, sont autorisés :

- 2.1 Les constructions à usage de sports ou de loisirs ainsi que celles liées à ces usages.
- 2.2 A moins de 30 m du bord de la RD 42 (tronçon **D91**, limite Montmain) classée en catégorie 4 et de 100 m du bord de la RD 42 (tronçon **D91**, limite St Léger du Bourg Denis) classée en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article AUL-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
 - 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.2 Voirie
 - 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
 - 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Article AUL-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).

4.3.2 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

4.3.3 Les rejets au réseau ou au milieu naturel ne devront pas être supérieurs à 10l/s/ha lors d'un événement pluviométrique vicennal. Cette limitation des rejets pourra être organisée à l'échelle des opérations groupées.

Article AUL-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article AUL-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 Les constructions devront être implantées avec un recul de 15 m minimum de la limite d'emprise publique future ou existante.

6.2 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faibles importances et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront outre les dispositions de l'article 6.1, être implantés à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

6.3 Le long de la RD42 et de la RD7, les portails d'accès des véhicules seront implantés avec un recul au moins égal à 5m.

Article AUL-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 10 m.

7.2 Des reculs inférieurs à 10 m, mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment pourront être autorisés pour :

- les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faibles importances et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 7.1, mais sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

7.3 En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par l'Aubette ou la ravine, les constructions devront observer un recul de 4m par rapport aux rives.

Article AUL-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article AUL-9 Emprise au sol

La projection au sol des différents niveaux de toute construction, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

Article AUL-10 Hauteur des constructions

La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Cette hauteur ne devra pas excéder 11 m à l'égout.

Article AUL-11 Aspect extérieur

- 11.1 Les constructions devront s'attacher à présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.
- 11.2 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, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.
- 11.3 Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives de propriété.
- 11.4 Les enduits en peinture de tons criards ou fantaisistes (rose, vert, etc ...) sont interdits.
- 11.5 Les couvertures seront réalisées en matériaux naturels ou en matériaux respectant la gamme de teintes de ceux-ci (brun, gris foncé, ton ardoise). Les matériaux ne présentant pas à l'origine cette coloration ne seront pas autorisés s'ils n'ont pas reçu une peinture dont l'entretien sera régulièrement effectué.
- 11.6 **Les tuiles béton**, les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.7 Les marges de recul dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.
- 11.8 Les clôtures sur rues seront à claire-voies doublées ou non de haies végétales constituées d'essences locales.
- 11.9 **Les bétons bruts sont interdits en limite de propriété sur les clôtures.**
- 11.10 **Le long de l'Aubette et de la ravine les clôtures devront être réalisées à claire voie.**

Article AUL-12 Stationnement des véhicules

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

Article AUL-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, ainsi que les espaces publics, seront soigneusement entretenus et plantés, notamment d'arbres de haute tige.
- 13.2 Le respect des plantations existantes et la préservation d'un paysage de qualité devront être un des principaux soucis des constructeurs.
- 13.3 L'autorisation de construire est subordonnée à l'obligation de planter des arbres de haute tige.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUL-14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone.