

Rappel :

*Il convient de consulter l'ensemble des dispositions du P.L.U., notamment le règlement graphique, les servitudes d'utilité publique, les annexes relatives au bruit des infrastructures de transport terrestre...*

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUJ**

**CARACTERE DE LA ZONE 1AUJ**

La zone 1AUJ correspond à une zone à urbaniser destinée principalement aux activités liées au maraîchage et/ou au jardinage, aux activités de loisirs et de sports ainsi qu'aux équipements publics.

Une partie 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.

Une partie 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 située dans les fuseaux de protection du paysage tels que délimités sur le règlement graphique.

**SECTION I**

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

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

- Dans la 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, les sous-sols.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les dancings et boites de nuit.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile.

- Les opérations d'aménagement de toute nature, à l'exception de celles qui sont liées aux activités de maraîchage et/ou de jardinage, aux activités de loisirs et de sports ou qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les activités économiques de toute nature, à l'exception :
  - . des activités liées au maraîchage et/ou au jardinage ayant une production sur place.
  - . des activités de loisirs et de sports.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

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

- Les démolitions de toute construction à usage d'habitation sont admises à la condition d'être autorisées au préalable par un permis de démolir.
- Les constructions sont admises à la condition :
  - . qu'elles soient liées aux activités de maraîchage et/ou de jardinage.
  - . ou qu'elles soient liées aux activités de loisirs et de sports.
  - . ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - . ou qu'il s'agisse d'aménagements ou d'extensions des constructions existantes.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à la condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

**SECTION II**

**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

**ACCES**

- L'emprise du passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égale à 4,00 mètres.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage en tout point au moins égale à 4,00 mètres instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
  - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

### Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- 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.

## EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface minimum de 5000 mètres carrés.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
  - . aux constructions annexes telles que garages, remises et abris de jardin.
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.
- Cependant, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 20,00 mètres de l'emprise de la Rocade Ouest.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les installations 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.
- 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 à usage d'habitation ou d'activité doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, les constructions annexes telles que garages, remises, peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 12,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - . aux aménagements d'une construction existante.
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Dans une bande de 50,00 mètres mesurés à partir de l'alignement de la Rocade Ouest ainsi que dans le fuseau de protection du paysage tel que délimité sur le plan de zonage, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 7,00 mètres.
- Au-delà de cette bande de 50,00 mètres mesurés à partir de l'alignement de la Rocade Ouest et hors fuseau de protection du paysage, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10,00 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dé-

passer la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

- . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **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.

Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (exemple : mas provençal, chalet savoyard....)

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.
- Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement et le paysage à travers leur composition architecturale, leur volume et leurs proportions en terme de bâti et de toiture.
- Dans la 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, les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude d'au moins 10,00 centimètres au-dessus du point le plus haut du trottoir au droit de la construction.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie, boiserie, et des couvertures doivent s'intégrer dans l'environnement et s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

◆ Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées d'éléments végétaux tels que haies vives.
- Les éléments pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres, portail...), leur hauteur étant limitée à 1,00 mètre.
- La hauteur totale des clôtures mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 1,00 mètre.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 6,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils 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 correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de stationnement et d'accueil doivent être enherbées et paysagées.
- En outre, les aires de stationnement et d'accueil doivent compter un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.
- Tout aménagement végétal doit être composé de plantations d'essences champêtres locales.
- Les plantations à réaliser délimitées le long de la Rocade Ouest doivent prendre la forme d'une bande boisée composée d'essences locales de moyen et de haut jet.

- La plantation de haies vives est interdite à moins de 6,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **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.