

5 Le règlement

Le projet de la ZAC des Antennes impacte les règlements des zones 1AU, Nf et Nfa.

5.1 Zone 1AU

<u>Articles du règlement</u>	<u>Observations ou proposition de modification</u>
Article 1AU1- Occupations et utilisation du sol interdites	Pas d'observations
Article 1AU2- Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions	Pas d'observations
Article 1AU3- Accès et voirie	Pas d'observations
<p>Article 1AU4- Desserte par les réseaux</p> <p>Eaux usées Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.</p> <p>Eaux pluviales Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit : -Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m² aucune limitation de débit n'est applicable. -Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare. -Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare. -Pour les</p>	<p>Eaux usées Pas d'observations</p> <p>Eaux pluviales Dans le secteur 1AUa, nonobstant les dispositions applicables aux autres parties de la zone, les eaux pluviales des constructions devront être traitées par infiltration en totalité à l'intérieur de la parcelle.</p> <p>L'objectif de rejet "zéro" pourra être atteint en limitant les surfaces imperméables et en réalisant des ouvrages d'infiltration enterrés ou à l'air libre.</p>

<p>constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière. En l'absence de réseau, 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.</p>	
<p>Article 1AU5- caractéristiques des terrains</p> <p>Article non réglementé</p>	<p>Pas d'observations</p>
<p>Article 1AU6- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><u>Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique</u> : les constructions indépendantes et leurs annexes doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m.</p> <p><u>Les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements</u> peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer; le recul étant alors égal ou supérieur à 2 m.</p> <p><u>Les garages</u> peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m. Les abris de jardin doivent être édifiés en recul de l'alignement égal ou supérieur à 3 m. Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) : Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 m. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions,</p>	<p>Dans le secteur 1AUa, nonobstant les dispositions applicables aux autres parties de la zone, les constructions devront être édifiées à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 3 m de l'emprise des voies ouvertes à la circulation.</p>

<p>installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.</p>	
<p>Article 1AU7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m...]</p>	<p>Pas d'observations</p>
<p>Article 1AU8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Pas d'observations</p>
<p>Article 1AU9- Emprise au sol</p> <p>« L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain. »</p>	<p>Dans le secteur 1AUa, le minimum de 40% est porté à 50% pour les immeubles collectifs. Lorsque les rez-de-chaussée de ces immeubles collectifs de logements, sont affectés au stationnement des véhicules, la surface de stationnement correspondante (à raison de 15m² par place) n'est pas comptabilisée dans le ratio d'emprise au sol.</p>
<p>Article 1AU10- Hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur des constructions principales est limitée à 5 m à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements dont la hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit. La hauteur des annexes accolées ou non à la construction principale est limitée à 4,5 m à l'égout du toit. Aucune construction ne devra comporter plus d'un étage entier sur rez-de-chaussée (R+1+combles). Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou</p>	<p>Dans le secteur 1AUa, nonobstant les dispositions applicables dans le reste de la zone, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9,50 m mesurés à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avant l'attique (dans le cas de toitures terrasses).</p> <p>Aucune construction ne devra comporter plus de deux étages droits sur rez-de-chaussée, ils pourront être surmontés d'un niveau sous combles (dans le cas de toitures à versants) ou d'un niveau en attique dans le cas d'une toiture en terrasse.</p>

<p>nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire</p>	
<p>Article 1AU11 - Aspect extérieur</p>	<p>Dans le secteur 1AUa les constructions devront respecter les prescriptions complémentaires suivantes :</p> <p>Façades : l'emploi de parement en PVC est interdit.</p> <p>Toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>pour les constructions individuelles isolées ou groupées</u>, les toitures terrasses et à versants sont autorisées. - <u>pour les immeubles collectifs et intermédiaires</u>, les couvertures seront réalisées en toiture terrasse, les attiques pourront être couverts soit en terrasse soit avec des toitures à versant de très faibles pentes (inférieures à 15%). <p>Clôtures :</p> <p>Dans le secteur 1AUa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les différentes limites de hauteur maximum sont harmonisées à la côte d'1,50 m. - le long des limites séparatives les clôtures seront obligatoirement doublées de haies végétales, et l'usage des plaques de ciments interdit.
<p>Article 1AU12 – Stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement - Construction à usage d'habitation financée avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement. - Bureaux, constructions à usage commercial ou d'activité économique : une 	<p>Dans le secteur 1AUa, nonobstant les dispositions applicables dans le reste de la zone, les immeubles collectifs et intermédiaires devront respecter les valeurs minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les T1 et T2, 1 place par logement, - pour les T3, 1,5 place par logement, - pour les T4 et au-delà 2 places par logement.

<p>surface égale au moins à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.</p> <p>- Autres constructions : article non réglementé.</p>	
<p>Article 1AU13 - Espaces libres et plantations</p> <p>30 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.</p> <p>Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.</p> <p>Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... et pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).</p>	<p>En outre, dans le secteur 1AUa, il sera réalisé la plantation d'arbres de tige, à raison d'1 sujet par fraction de 250 m² de surface de l'unité foncière de l'opération.</p> <p>La palette des essences est complétée par la possibilité de plantation d'arbres fruitiers comestibles.</p>
<p>Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol</p> <p>Article non réglementé</p>	<p>Pas d'observations</p>
<p>Article 1AU15 - Performance énergétique et environnementale</p> <p>Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie, - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie, 	<p>Pas d'observations</p>

<ul style="list-style-type: none"> - utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ... - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. 	
<p>Article 1AU16 – infrastructures et réseaux de communication électroniques</p> <p>Article non réglementé</p>	<p>Pas d'observations</p>