

## **CHAPITRE 2 - ZONE AUL**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### ***AUL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:***

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AUL2.

#### ***AUL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières***

- 2.1 Les constructions d'équipements culturels, d'éducation, de formation, sportifs, de loisirs, ou de services, sous réserve que soient remplies les conditions suivantes :
  - a. que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;
  - b. que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public, ainsi que la construction de bâtiments liés à l'exercice des services publics.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 Sont soumis à autorisation :
  - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- 2.5 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).

- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AUL11.4.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **AUL 3 : Accès et voirie**

#### 3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

### **AUL 4 : Desserte par les réseaux**

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.
- 4.3 L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment les voiries.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...).

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau sont interdits.

Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisés.

## ***AUL 5 : Caractéristiques des terrains***

Article non réglementé.

## ***AUL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générales, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Les constructions seront implantées soit suivant l'alignement des bâtiments voisins existants, soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies. Les bâtiments existants dans la marge de recul (0 à 4 mètres) peuvent être modifiés ou même agrandis à condition que les travaux n'aggravent pas la situation existante.

## ***AUL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Rappel :

L'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions ou modification des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voir de risque en cas d'évènement climatique majeur.

### ***AUL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

### ***AUL 9 : Emprise au sol***

Article non réglementé.

### ***AUL 10 : Hauteur maximale des constructions***

#### Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faîtage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 15 mètres au point le plus bas par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

## **AUL 11: Aspect extérieur**

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect et une qualité garantissant une intégration architecturale conforme à la dimension patrimoniale de Wisembach.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la toiture.

11.3.2 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25 et 45°.

- 11.4 Clôtures :

11.4.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site. Elles ne doivent pas entraver la lisibilité de la voie publique.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées de mur, de grilles ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,70 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres.

Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

- 11.5 Les installations permettant de développer les énergies durables et / ou renouvelables sont autorisées sous condition qu'elles soient bien intégrées au projet.

## **AUL 12 : Stationnement**

- 12.1 Il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Lors de toute opération de création de logement, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

- 12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

## **AUL 13 : Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ***AUL 14 : Coefficient d'occupation du sol***

Article non réglementé.