

ZONE AUh

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

« La zone AUh est une zone réservée pour l'implantation de constructions essentiellement à usage d'habitation pouvant intégrer des constructions à usage de commerces et de services dans le cadre d'opérations groupées et sous certaines conditions. »

SECTION 1

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Tout aménagement de nature à modifier la quantité ou la qualité de l'eau d'alimentation de la zone humide est interdit."

ARTICLE AUh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

* Les constructions à usage d'habitation, les équipements publics et les activités de service nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :

- que les constructions fassent partie d'une opération de **15** logements au moins, ou que les équipements commerciaux, artisanaux et de service présentent une Surface de planchers d'au moins **500 m²** ou que les équipements publics présentent une Surface de planchers d'au moins **200 m²** ou que l'opération intéresse le reste de la zone, si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 5 lots ,

- que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune, notamment sur le plan des équipements scolaires et qu'elle respecte les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

* Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

ARTICLE AUh 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les Orientations d'Aménagement et de programmation imposent dans les zones AUh un certain nombre de logements aidés afin que le PLU soit compatible avec le SCOT.

SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUh 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les limites entre l'opération et les voies qui l'entourent, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou en retrait d'au moins **1 m** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération. Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement.

ARTICLE AUh 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, toute construction nouvelle doit être implantée en limite séparative ou en retrait d'au moins 2 m des limites séparatives.

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement et à la recherche de la contiguïté pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération. Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives.

ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairage naturel, leur salubrité et leur entretien, celle-ci ne pouvant être inférieure à 1,50 m pour les constructions de plus de 12 m² et à 1 m pour les constructions de 12 m² ou moins.

ARTICLE AUh 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales au niveau de la parcelle et de limiter la quantité d'eaux pluviales en sortie de parcelle, **la surface imperméabilisée ne doit pas représenter plus de 70 % de la surface de la parcelle.**

ARTICLE AUh 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux équipements publics.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des façades des constructions voisines, de leur volumétrie.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 niveaux (rez-de-chaussée compris)

- Rez de chaussée + 1 étage + comble, si la construction comporte une toiture,
- Rez de chaussée + 2 étages, si la construction comporte un toit-terrasse ou une toiture faiblement inclinée ou arrondie.

SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AUh 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les caves sont autorisées mais les sous sols sont interdits
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro est interdit.

L'emploi des matériaux permettant les économies d'énergie et (ou) la mise en œuvre d'énergies renouvelables est autorisé et encouragé. Les panneaux solaires et photovoltaïques, dès lors qu'ils sont intégrés à l'architecture, sont autorisés.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

La volumétrie, les rythmes d'architecture (découpage par niveau, percements verticaux) et les couleurs générales (de la toiture et de la façade) doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines.

Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectonique, le bois, etc.... est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural.

Pour les toits à pente, la couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²). L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) peut être autorisée s'ils sont en harmonie avec l'environnement bâti.

Le traitement en toiture terrasse ou faiblement inclinée ou arrondie est autorisé.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement traditionnel

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides..... à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant.....).

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement bâti.

5) DIVERS

Les clôtures des jardins situés à l'arrière des constructions devront être limitées à 2 mètres de hauteur maximum.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement destiné à retenir la terre (bordure, muret, ...) d'une hauteur maximale de 0,5 m.

Les clôtures ne pourront pas excéder 2 m de hauteur.

Les citernes à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

ARTICLE AUh 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUh 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS

Il devra rester au moins 20 % de chaque parcelle privative en espaces verts. Dans ce calcul, les toitures et façades végétalisées seront comptabilisées comme surface en pleine terre.

Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites. Les haies mono spécifiques sont interdites à l'exception des haies de charmille. *Il faut privilégier les haies constituées d'arbres d'essences locales mélangées.*

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT

ARTICLE AUh 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il est recommandé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

Il doit être réalisé :

1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de planchers, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de planchers existante avant le début des travaux.

2 places de stationnement par logement pour les autres logements.

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

Tout permis groupé et tout lotissement devra en outre intégrer une place de stationnement publique pour 5 lots.

Ces places de stationnement devront être judicieusement réparties en différents points de l'opération et de préférence réalisées en revêtement perméable

Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

Des aires de stationnement pour les vélos devront être aménagées à proximité des commerces, des services, des équipements publics, des espaces verts et des aires de jeux.

SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE AUh 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic...)

Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée).

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse nouvellement créées desservant plus de 4 constructions doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUh 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .

En cas de réalisation de points de regroupement des ordures ménagères, il faudra veiller à leur intégration paysagère.

SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE AUh 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1) Réseau d'adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

2) Assainissement: réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il devra y avoir 2 boîtes de branchement (eaux usées et eaux pluviales)

3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Lorsqu'il s'agit d'opérations groupées et de lotissements, les promoteurs devront réaliser les réseaux en souterrain pour la partie privée du projet.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FtH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.