

CHAPITRE 3 : REGLEMENT DE LA ZONE AUh

Cette zone, à vocation résidentielle, est destinée à recevoir une urbanisation immédiate sous forme de lotissements ou d'opérations groupées.

La zone AUh comprend un secteur AUhd, où les hauteurs des constructions sont autorisées jusqu'à 12 mètres au faitage et où les règles d'implantations sur la parcelle sont assouplies.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites.

- Les constructions individuelles, isolées, hors lotissement ou opération groupée,
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable et les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dont les inconvénients et les risques sont incompatibles avec la sécurité et la tranquillité du voisinage,
- Les constructions à vocation industrielle,
- Les affouillements et exhaussements du sol non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

ARTICLE AUh-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après

- Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1 et sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après.
- Les lotissements et les groupes d'habitation, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après.
- Les installations classées liées aux activités, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après, et à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances ou risque,
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

2 – Conditions générales d'occupation et d'utilisation des sols :

- Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation, à condition que :
 - les équipements internes de l'opération et ceux nécessités pour les raccorder aux divers réseaux publics existants dans les conditions fixées par les services techniques compétents soient pris en charge par le pétitionnaire.
 - L'opération n'entrave pas le développement ultérieur de la zone et qu'elle respecte le schéma d'organisation de la zone lorsqu'il existe.

3 - Les occupations et utilisations du sol permises le sont sous réserve :

- Que soient prévus a minima 30% de logement social au sens de l'article L302-5 du CCH pour toutes les opérations créant 3 logements et plus

Le nombre de logements sociaux maximum créé par opération 100% dédiée au logement social dans ces zones sera de 40.

Par conséquent :

Pour une opération de 3 logements : 1 logement social doit être prévu dans les 3 logements créés.

Précision :

Une opération est réputée ne pas entraver le développement ultérieur de la zone si elle s'insère dans un secteur d'aménagement d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal (art. L 332.9 du Code de l'Urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh-3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - La voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de plus de 60 mètres de profondeur se terminant en impasse doivent être aménagées par une raquette de 25 mètres de cotés, dans leur partie terminale, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Si nécessaire des espaces communs pour le regroupement des bacs à ordures ménagères, conformes aux exigences du service compétent, devront être réalisés par l'aménageur.

Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau viaire selon un principe de maillage et de continuité des circulations. Elles devront être aménagées pour permettre la circulation des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

En l'absence de réseau public, des dispositifs individuels de traitement seront admis, dans la mesure où ils sont adaptés au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Ils doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet au réseau public des eaux résiduelles d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Les eaux de toiture doivent s'évacuer sur la parcelle.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.

De plus, si ce réseau est insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain devront viser à la limitation des débits évacués.

Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3 - Desserte électrique, desserte téléphonique

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électrique, téléphonique et de câblage seront réalisés en souterrain en concertation avec les organismes publics concernés.

ARTICLE AUH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Dispositions générales :

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain d'assise devra avoir une configuration et des dimensions permettant la réalisation d'un système d'assainissement satisfaisant.

Précision :

Pour l'application des règles sanitaires, la totalité de l'unité foncière peut être prise en compte dans le cas où celle-ci chevauche les limites de zone.

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

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 10 mètres de l'emprise des C.D.,
- 6 mètres des autres voies.

En secteur AUhd :

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions principales doivent s'implanter :

- 10 mètres de l'emprise des C.D.,
- à 6 mètres minimum des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Ou à l'alignement actuel.

A l'intérieur des marges de recul de 6 mètres, les extensions en façade des constructions existantes (vérandas, constructions légères avec ossature bois) peuvent être exceptionnellement implantées, sous réserve du maintien de l'accessibilité des véhicules aux places de stationnement organisées sur la parcelle.

Des dispositions différentes seront admises par rapport à des dépendances du domaine public (espaces verts, cheminements piétons, etc.).

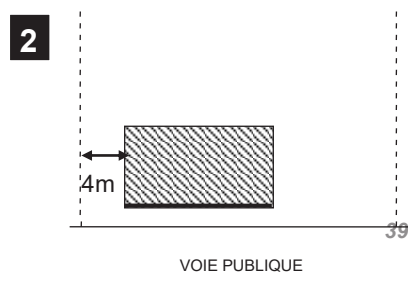
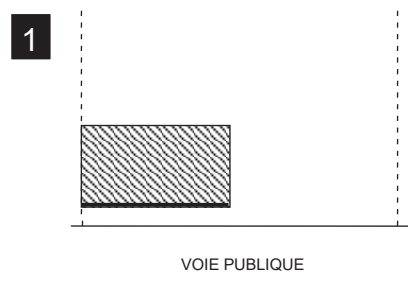
D'autres implantations peuvent être autorisées à l'intérieur des opérations d'ensemble.

Les piscines

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des voies et emprises publiques

ARTICLE AUh-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) ou à une distance au moins égale à 4 mètres de celle(s)-ci.



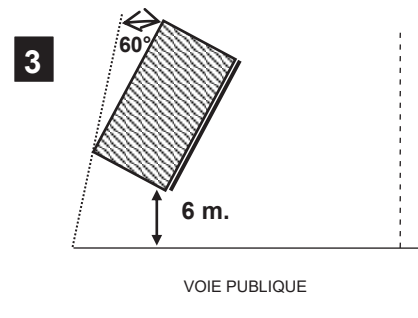
Précision schéma 1:

La souplesse permise par cette option ne peut pas être invoquée par le pétitionnaire pour enfreindre les règles du Code Civil (vue sur fonds voisin, privation de l'ensoleillement ...) et les règles de la sécurité et de la salubrité publique.

Précision :

La façade à considérer est celle qui est vue de la limite séparative en cause ; la profondeur est mesurée perpendiculairement et la largeur mesurée parallèlement par rapport à cette limite.

- Une implantation sur limite parcellaire latérale biaisée pourra être admise si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 60°, pour les constructions implantées à 6 mètres minimum des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. (cf croquis 3)

**Précision :**

Nonobstant les dispositions du présent article, les extensions des constructions existantes peuvent être, exceptionnellement, édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées dans le cadre de lotissements et ensemble de constructions.

Les piscines

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

ARTICLE AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL**1 – Disposition générale**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**Rappel :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

1 - Disposition générale :

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage de la construction en dehors des bâtiments d'intérêt général dont la hauteur peut atteindre 15 mètres.

2 - Dans le secteur AUhd :

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la construction.

Un dépassement de 3 m peut être autorisé, dans la mesure où les constructions font l'objet d'une composition architecturale spécifique visant :

- à rompre la monotonie des façades
- à assurer leur insertion sur le site, en tenant compte, notamment, du relief.

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Pour toutes les constructions de la zone ;

Pour le gros œuvre, les couleurs doivent présenter un aspect compatible avec la destination de la construction, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont interdits.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Sont interdits :

- Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton ...).

Sont exigés :

- Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », « sable de pays » ...)
- Des linteaux droits ou présentant un cintre léger

2 – Les clôtures

Sont exigés :

- Des clôtures d'une hauteur au plus égale à 2 mètres
- Pour les portails, une harmonie (aspects et hauteur) avec la clôture.
- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction.

Sont conseillés :

La création d'une haie vive doublant la clôture

3 - Les toitures :

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume.

Les toitures, en limite séparative, ne doivent pas être débordantes sur les pignons.

Sont interdits :

- Les débords de toiture de plus de 30 cm.
- L'ardoise (ou similaire).

Sont exigés :

- pour les toitures (sauf toiture-terrasse ou vérandas autorisées) : des matériaux d'aspect analogue à la tuile traditionnelle.

Les toitures-terrasses et les vérandas demeurent autorisées.

4 - Conditions particulières :

Les talutages et les mouvements de terre sont autorisés dans la limite d'une hauteur ou d'une profondeur au plus égale à la moitié de la hauteur du sous-sol de la construction autorisée.

Les antennes paraboliques devront être intégrées de manière cohérente à l'architecture. Leur couleur doit être en harmonie avec le support.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUh-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage de logement, la norme à respecter est de :

- 2 places de stationnement par logement

De plus, sur chaque parcelle, un emplacement minimal de 6m00 x 6m00 sera réservé au stationnement des véhicules. Il est conseillé de laisser cet emplacement directement ouvert sur la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble, il devra être aménagé sur les parties communes au moins 1 place de stationnement pour 3 logements.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation pour non- réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE AUh-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-5, et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les opérations immobilières groupées devront comporter au moins 10 % d'espaces verts ouverts au public en 2 unités maximum. Pour les opérations portant sur plus de 3.000 M², au moins 300 M² seront aménagés d'un seul tenant et seront engazonnés. Le surplus pourra être réparti en 3 unités maximum. Les essences seront définies en accord avec le service espaces verts au moment du dépôt du dossier.

Les opérations immobilières ou les constructions, réalisées sur des unités foncières en limite de zone A ou N, ou à cheval sur la zone AUh et les zones A ou N, doivent s'accompagner de la plantation de haies arbustives en limite de zone AUh.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, des arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé