

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 A.U h

CARACTERE DES ZONES 1 A.U h

La zone 1 A.U h a pour objet la création de nouvelles zones d'habitat sous forme d'opérations d'ensembles, permettant un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement, et une meilleure économie de l'espace.

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

Article 1 A.U h 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, industriel, artisanal, commercial, hôtelier et de service.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement des caravanes, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
7. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.
8. les constructions précaires.
9. La destruction des éléments du paysage, identifiés par le PLU, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
 - a. en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
 - b. en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

Article 1 A.U h 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 AUh 1, et notamment les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement, et les extensions des constructions existantes, et sous réserve des conditions énoncées ci-après.

~~Il est imposé la réalisation d'un logement social par tranche pleine de 10 lots, avec un minimum de 1 logement social pour les opérations de moins de 10 lots.~~

~~Les occupations et utilisation du sol devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.~~

~~Les programmes de constructions projetées dans le périmètre d'une OAP seront réalisés dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.~~

Dans chaque opération nouvelle, 15 % minimum de la production de logements sera réservé au locatif social.

2. occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
4. les sous-sols, sous réserve qu'ils soient raccordés au réseau collectif d'assainissement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 A.U h 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

~~Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...~~

Article 1 A.U h 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales issues des toitures doivent être stockées (*par exemple par des citernes*) et/ou percolées (*par exemple par des drains*) sur le terrain par des dispositifs appropriés réalisés exclusivement à la charge du pétitionnaire, et dimensionnés sur la base d'une précipitation décennale, le trop plein étant rejeté dans le réseau collectif. Un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet dans les milieux récepteurs : décantage, déshuilage, dégraissage,...

- Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière.
- Lorsque la superficie totale desservie par l'opération est supérieure ou égale à 1 hectare.

3. Réseaux divers (*électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers*)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article 1 A.U h 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Logements sociaux

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres logements

Un minimum de 10000 m² est exigé par opération. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'opération porte sur un reliquat de zone d'une superficie inférieure à ce seuil.

Un minimum de 1500 m² de ~~SHON~~ **surface de plancher** par hectare est imposé (*voirie et espaces publics étant inclus dans l'hectare*).

Article 1 A.U h 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~6.1 Les constructions se feront en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement. Des implantations autres peuvent être imposées lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile.~~

~~6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.~~

Règle générale

~~Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer tout bâtiment devra être édifié pour tous ses niveaux, à l'alignement de la voie.~~

Règles alternatives

~~Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :~~

- ~~si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé,~~
- ~~lorsque les dispositions d'une OAP présentent une implantation différente,~~

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble le justifiant,
- Pour les annexes et les piscines,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons.

Article 1 A.U h 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

~~Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction à édifier, sans être inférieure à 3 mètres.~~

~~Cas particuliers :~~

~~Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité~~

Règle générale

Les constructions devront s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives latérales. Des retraits partiels pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et pour garantir un bon ensoleillement des logements (confort d'usage et économies d'énergie).

En cas d'implantation en retrait de l'une des limites séparatives, ce retrait sera au minimum de 2 m.

Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour assurer la continuité du bâti pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site et sous condition d'une bonne prise en compte du patrimoine et de l'environnement
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé,
- dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant,
- pour les annexes et les piscines,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public.

Article 1 A.U h 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1 A.U h 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1 A.U h 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6 mètres à l'égout **ou de l'acrotère**, ou bien deux niveaux.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants. La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3.50 m au faitage

Article 1 A.U h 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

Il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (*des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...*) dès lors que le projet a pour objet :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

L'aspect extérieur devra respecter de préférences les couleurs traditionnelles de la commune: de ton clair, de couleur blanc, crème. L'harmonisation avec les constructions voisines devra être respectée.

2. Toitures

Constructions d'expression architecturale traditionnelle

Constructions à usage d'habitation

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant

- soit en tuiles traditionnelles ou similaires. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera de 35° maximum, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.
- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera comprise entre 35° et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, ou qu'elle prolonge.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Autres constructions

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande superficie à usage autre que l'habitation.

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra avoir une double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Constructions d'expression architecturale contemporaine

Constructions à usage d'habitation

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie des constructions à édifier.

Il n'est pas fixé de règles de toitures ; sont cependant interdits, la tôle ondulée, les matériaux en fibro-ciment ou assimilés.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières.

3. Clôtures

~~• En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures sont obligatoires.~~

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.60 mètre et d'une hauteur maximale de 1.50 mètres ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.50 mètres.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

~~L'utilisation de lices en bois ou en PVC est autorisée.~~

En limite séparative et en bordure d'espace vert, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1.80 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article 1 A.U h 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. ~~Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).~~ Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Logements sociaux

Il n'est pas fixé de règles particulières.

2. Habitations collectives, y compris changement d'affectation (hors logements sociaux) :

- 1 place par logement < ~~40~~ 50 m²,
- 2 places par logement > ~~40~~ 50 m².

3. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation :

~~Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.~~

- 1 place de stationnement par logement si la surface de plancher est inférieure à 60 m²,
- 2 places de stationnement par logement si la surface de plancher est supérieure ou égale à 60 m².

4. Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 40 m² de ~~S.H.O.N.~~ surface de plancher

5. Constructions à usage commercial:

Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente, au-delà de 150 m².

6. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article 1 A.U h 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 15% de la superficie totale de l'opération, ~~dont les 3/4 d'un seul tenant.~~

Les dessouchages, coupes et abattages d'arbres bordant les chemins et voies communales sont soumis à autorisation préalable : celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 A.U H 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.