

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh**

### Caractère de la zone

La zone **1AUh** correspond à la zone à urbaniser dite de la Gensolenne, destinée à accueillir de l'habitat, et comprend une Orientation d'Aménagement.

### **ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées aux bureaux
- les constructions destinées aux commerces
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUh1 à condition qu'elles respectent les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

### Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **ARTICLE 1AUh 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

#### 3.1.1. Conditions de desserte :

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à :

- 6,5 mètres de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à double sens,
- 5 mètres de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à sens unique.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès :** l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès sera admis sur la RD29 pour la desserte de la zone, dans le respect des principes d'aménagement définis pour ce secteur.

#### **ARTICLE 1AUh 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

##### **4.2 - Assainissement**

###### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

###### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Cette formule pourra être adaptée en fonction des études hydrauliques réalisées sur le terrain, notamment au titre de la loi sur l'eau.

La création de cet ouvrage n'est pas obligatoire :

- à l'intérieur des lots à bâtir d'un lotissement approuvé, sauf mention contraire dans le règlement ou le programme des travaux, lorsque ce programme a fait l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau ;

- pour des travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis la modification du PLU.
- pour les piscines non couvertes

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En cas d'insuffisance du réseau pluvial, le projet pourra être refusé.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

### **ARTICLE 1AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les constructions doivent être implantés à :

- 15m minimum de l'axe de la RD29
- 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques

**6.2.** Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement.
- pour les piscines qui doivent respecter un recul minimum de 2 m ;
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- pour les abris de jardin qui peuvent s'implanter à l'alignement si leur hauteur au faitage n'excède pas 2 m et sous réserve que les eaux pluviales soient collectées sur le terrain. En aucun cas, elles ne pourront redirigées sur le domaine public.
- si l'orientation particulière d'aménagement prévoit des principes d'implantation différents.

### **ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

**7.2.** Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- pour les piscines le recul est ramené à 2m.
- dans le cas de constructions annexes n'excédant pas 3,20m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

**7.3.** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pouvant s'implanter soit en limite soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre deux constructions soit au minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4 mètres, en tous points de la construction.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les piscines, les abris de jardin, les terrasses non couvertes, les constructions annexes.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

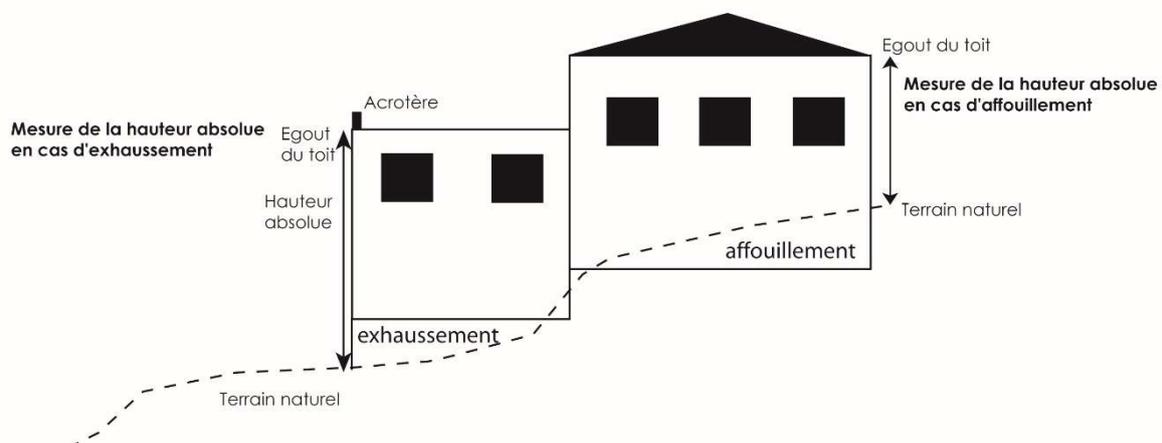
### **ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



**La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder :**

- 9 m de hauteur absolue à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur ne devra pas dépasser 11 m de hauteur absolue. L'épannelage des constructions doit respecter l'orientation d'aménagement.

## **ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les vérandas sont autorisées. Les dispositions règlementaires de l'article 11 relatives aux couvertures et aux façades ne s'appliquent pas à ce type de construction dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.

### Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

### Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

Sont interdits en façade et situés au-dessus du faîtage des toitures, les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...).

Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, la coloration des différents composants des ouvrages devra respecter la palette de couleurs déposée à la Mairie. Il est recommandé que la coloration des façades corresponde à un séquençage lié au parcellaire. Une bande de séparation de couleur blanche pourra être apposé entre deux couleurs.

Les menuiseries et les volets doivent être de type « traditionnel » (persiennes ou plein).

Les dimensions et proportions des balcons et des ouvertures, doivent respecter ceux existants dans la zone.

Il est rappelé que les enseignes sont soumises à déclaration et doivent respecter les règlements en vigueur.

### Couvertures

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises, et des descentes pluviales, chenaux et gouttières d'aspect zinc ou d'aspect cuivre.

Les toitures terrasses ou de pente faible doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter ou à intégrer par un acrotère.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Une seule antenne extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

Les panneaux solaires seront autorisés sur les toitures, soit apposés, soit intégrés, mais devront présenter un recul d'un mètre par rapport à l'égout du toit.

#### Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture. Les brise-vue sont interdits.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

#### Divers

Les constructions annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

#### Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

### **ARTICLE 1AUh 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des aires de retournement et des accès.

#### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

##### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

##### 12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## 12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitat</b>	1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place/chambre	
<b>3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement, division parcellaire, permis valant division parcellaire), 75 % des places exigées devront être aménagées en places banalisées sur la voirie existante ou à créer. Les règles d'arrondi sont les mêmes que citées plus haut.

## **ARTICLE 1AUh 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### 13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. L'aménagement des espaces verts doit respecter les principes définis dans l'Orientation Particulière d'Aménagement.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### 13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts de pleine terre des lots à bâtir doit être supérieure ou égale à 30% de la superficie totale du terrain.

### Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques, notamment depuis la RD29 doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades

### **13.3. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement extérieur de 10 places et plus devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Les dispositions de l'article 13 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet