

## ZONE AUh

La zone AUh est une zone réservée pour l'urbanisation future pour l'implantation d'habitations mais qui peut être ouverte à l'urbanisation anticipée dans le cadre d'opérations groupées et sous certaines conditions.

Elle comprend un secteur "s" le long de la voie ferrée et de la déviation de la RD 23 où les constructions sont soumises à des nuisances sonores.

Elle comprend des espaces boisés classés protégés existants ou à créer où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Elle comprend un secteur « v » où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

Elle comprend un secteur AUh1 où des règles spécifiques ont été établies dans le cadre d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble.

## SECTION 1

### NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AUh 1 - SONT INTERDITS -

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.

#### ARTICLE AUh 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

\* Les constructions à usage d'habitation, les équipements publics et les équipements commerciaux, artisanaux et 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 10 logements au moins, ou que les équipements commerciaux, artisanaux et de service présentent une Surface Hors Œuvre Nette totale d'au moins **500 m<sup>2</sup>** ou que les équipements publics présentent une Surface Hors Œuvre Nette totale d'au moins **200 m<sup>2</sup>** ou que l'opération intéresse le reste de la zone si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 10 lots,
- que les eaux pluviales soient gérées dans le cadre du lotissement de manière à ce que le débit de fuite après l'aménagement du lotissement ne soit pas supérieur à ce qu'il était avant l'aménagement du lotissement.
- que cette opération soit compatible :
  - d'une part, avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires...),
  - d'autre part, avec un aménagement interne de la zone cohérent et respectant les accès éventuellement définis.

\* L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ou légalement autorisées et la création d'annexes dissociées.

\* 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.

**Dans l'ensemble de la zone AUh**

**Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (côté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone AUh.**

**Dans le secteur « s » :** la construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 et de l'arrêté préfectoral n° 980/4669 du 23 novembre 1998.

**Dans le secteur « v » :** Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE -**

##### **1 - ACCES**

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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. 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.

Les constructions prenant accès directement sur la RD 23 sont interdites.

Dans le secteur AUh1, des accès (donnés à titre indicatif sur le plan de découpage en zones et donc glissants) seront aménagés sur la route des Epinettes et sur l'ancienne route de Malicorne en accord avec les services gestionnaires de la voirie départementale ou

communale.

## **2 - VOIRIE**

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 doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

**Dans le secteur AUh1, les voies structurantes devront avoir une largeur suffisante pour permettre la circulation aisée des véhicules automobiles, des cycles et des piétons, sur des voies distinctes et de préférence séparées physiquement afin d'assurer la meilleure sécurité possible des cyclistes et des piétons.**

**Une liaison piétonne spécifique devra être aménagée entre l'espace vert public situé près de la cité des Polyanthas et le bois des Epinettes.**

## **ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

### **1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. La récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques autres qu'alimentaires est autorisée dans le respect de règlement des services d'eau et d'assainissement.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de ruissellement des fonds supérieurs.

La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau des parcelles avec des dispositifs de stockage et d'infiltration.

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION**

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis

Les promoteurs devront réaliser la distribution téléphonique des nouveaux lotissements

et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

## **ARTICLE AUh 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -**

Sans objet

## **ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -**

Toute occupation du sol ou toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe des voies d'au moins :

- 75 m pour la déviation de la RD 23 (route classée à grande circulation) à l'exception :

- des constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole, et de réseaux d'intérêt public où une distance de 25 m est admise

- de l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes où aucune distance n'est requise.

Tout changement de destination est également interdit dans cette bande de 75 m de l'axe de la RD 23.

Ce recul de 75 m de l'axe pourra être réduit si lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, une étude spécifique est réalisée justifiant en fonction des spécificités locales, que des règles d'implantation différentes sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- 15 m pour les routes départementales non classées à grande circulation.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'alignement des voies d'au moins 5 m pour le garage et d'au moins 3 m pour le reste de la construction.

Ces règles ne s'appliquent donc pas par rapport aux chemins piétonniers.

Des implantations entre 0 à 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe d'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade...) soit pour les parcelles situées à l'angle des 2 voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de

relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

**Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 30 m<sup>2</sup> ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 2,50 m.**

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

**Pour les constructions dont la superficie est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,50 m.** l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

\*\*\*\*\*

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement...) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

## **ARTICLE AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation et (ou) d'activités, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres

Lorsque l'une des constructions est une annexe (garage, abri...), son implantation par rapport à la construction à usage d'habitation et (ou) d'activités n'est pas réglementée.

## **ARTICLE AUh 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

Sans objet.

## **ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE -**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4,80 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Cette hauteur pourra atteindre un étage sur rez de chaussée et 6 m à l'égout du toit :

- pour les bâtiments publics
- pour les opérations groupées
- pour les constructions ayant une surface au sol d'au moins 150 m<sup>2</sup> mais à condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

## **ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

### **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: le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voirie et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée dans les conditions ci-dessus.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

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

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 m<sup>2</sup>) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

L'emploi du bois ou de tout autre matériau renouvelable pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

La pente de toiture pour les constructions à usage d'habitation sera proche du rapport 1 sur 1, sans être inférieur à 40 degrés. Pour les annexes et notamment pour les vérandas, des

pententes inférieures à 40 ° pourront être autorisées.

Pour les projets d'architecture contemporaine, les pententes de toiture pourront être inférieures à 40 ° et des matériaux autres que ceux cités ci-dessus pourront être autorisés.

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

### **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.

### **5) DIVERS**

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

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

## **ARTICLE AUh 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -**

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le début des travaux.
- 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces et par 25 m<sup>2</sup> d'équipements publics
- 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et pour les équipements médico-sociaux

Ces dispositions sont cumulatives.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

**Toute opération groupée devra en outre intégrer une place de stationnement publique pour 2 lots. Ces places de stationnement devront être judicieusement réparties en différents points de l'opération.**

## **ARTICLE AUh 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -**

**Dans les espaces boisés classés, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.**

**Dans les espaces boisé classés, toute coupe d'arbre est soumise à autorisation sauf :**

- les coupes conformes à un Plan Simple de Gestion agréé
- les coupes conformes à un Règlement type de gestion
- l'abattage des arbres dangereux et des chablis
- les coupes d'éclaircie résineuse prélevant moins de 50 % des tiges, sous réserve de maintenir au moins 150 tiges/ha
- les coupes rases de peupliers arrivées à maturité
- les coupes rases de taillis simples parvenus à maturité ainsi que les coupes de conversion en futaie conservant au moins 150 tiges/ha
- les coupes dans les futaies feuillues prélevant moins de 50 % du volume et maintenant au moins 50 tiges/ha

**En dehors des espaces boisés classés, tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumis à une déclaration préalable** en fonction de l'article L 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

**Afin d'assurer la perméabilité des sols et le libre écoulement des eaux sur les terrains, 30 % de la superficie des terrains devra être conservés en pleine terre.**

**Dans le secteur AUh1, des plantations de haies champêtres devront être réalisées par l'aménageur sur les terrains privés en limite des zones déjà bâties et en bordure de l'espace vert central.**

**Pour les groupes d'habitations et les lotissements, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m<sup>2</sup> par logement. Afin d'éviter un trop grand éparpillement des espaces verts, il sera possible de prévoir le regroupement de ces espaces en un ou plusieurs points de la zone AUh ou même dans une zone naturelle limitrophe.**

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage d'équipements publics, d'équipements, de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

### **SECTION 3**

## **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AUh 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Sans objet.