

## **ZONE 2 AUh**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2 AUh**

---

### **SECTION 2 AUh I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- toute construction, dans l'attente d'une procédure ultérieure de modification ou de révision du PLU.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Dans la zone 2 AUh située en bordure de la rue du Stade, tout programme de logements devra comporter un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux, en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION 2 AUh II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

##### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

##### Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au faitage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faitage, soit R + C ou R + 1 pour les habitations.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### Implantation des constructions

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

#### - par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

#### - par rapport aux limites séparatives :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, à l'exception des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup> qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

#### - les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 4 m.

### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autorisés.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

### Façades

Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les abris de jardin seront de teinte foncée (terre, végétation, bois, ardoise,...).

### Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses végétalisées, et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions édifiées sur plusieurs niveaux (R + 1) pour lesquelles la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses végétalisées, et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie, ardoise ou orangée, ou d'ardoises.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.

### Clôtures

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales.

Elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,00 m surmontés d'une grille ou d'un barreaudage, soit de grillages doublés de haies d'essences régionales.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences régionales.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue, et sont limitées à une plaque de soubassement de 0,50 m en limites séparatives.

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

### Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### De plus, en cas de réalisation de sous-sols :

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol ; ils sont invités à faire procéder à une étude géotechnique afin de s'assurer que l'édification d'un sous-sol est possible et qu'elle ne s'accompagnera d'aucun désordre.

### Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

### Sous-section IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

*Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les établissements recevant du public :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence, et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

## **SECTION 2 AUh III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

### **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

### Electricité

En cas de réalisation d'une voie nouvelle, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.