



ZONES AUHa

Préambule informatif du caractère de la zone

CARACTERE

DE LA ZONE

La zone AUHa correspond à la zone d'extension de la commune vers le Nord de sa zone agglomérée, sur le site du Cœur de Village.

L'ensemble des terrains n'est pas desservi par les réseaux et il devra l'être dans le cadre du PLU à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble à dominante de logements selon les orientations d'aménagement reportées dans le présent dossier de PLU.

DESTINATION

DE LA ZONE

Cette zone devra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent dossier de PLU, en suivant les orientations d'aménagement jointes au présent dossier de PLU.



ARTICLE AUHA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- les bâtiments à vocation industrielle ;
- les activités artisanales, commerciales ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les locaux et bâtiments d'exploitation forestière ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les entrepôts ;
- l'hébergement hôtelier.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'installations et de travaux divers :

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements

ARTICLE AUHA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction autorisée devra respecter les orientations d'aménagement définis sur AUHa.

De plus, sont autorisées dans les conditions suivantes :

- les bureaux s'ils sont intégrés au logement
- Les ouvrages de transport d'énergie et d'ondes de communication et de télécommunication dans le respect des normes techniques en vigueur s'ils sont réalisés en souterrain ;

ARTICLE AUHA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES :

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accès des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Dès lors qu'un terrain supporte plusieurs constructions, le nombre d'accès automobiles sera limité pour des raisons liées à la sécurité ou à la configuration de la voirie. En cas de division, les accès sur la voie publique ou ouverte à la circulation publique seront regroupés au maximum pour limiter les points d'entrée et sortie sur la voie.



VOIRIE :

- Les voies publiques en impasse de plus de 50 m de longueur devront être aménagées afin de permettre à tous véhicules (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.
- Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE AUHA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées.

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.
- En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain assiette du projet, devront être également séparatifs.
- Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisé sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.
- Sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant les débits de ces eaux dans les collecteurs publics. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité avec une surverse sur le réseau public communal.
- Les eaux pluviales non polluées devront prioritairement être infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public lorsqu'il existe. A défaut, il conviendra de prévoir le traitement de la totalité des eaux sur place.
- La collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales doivent être en priorité effectués par noues, fossés superficiels, bassins, structures-réservoirs, etc.
- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.



ZONE AUHa

- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE AUHA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé. *Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

ARTICLE AUHA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- à l'alignement des voies ou espaces publics
- ou en retrait avec un minimum de 2,50 m à compter de l'alignement de la voie ou de l'espace public

EXEMPTIONS :

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1,20 m*

ARTICLE AUHA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait.

En cas de retrait, les constructions devront s'écarter de la limite séparative d'une distance

- minimale de 2,50 m si la façade ne comporte pas de vues
- minimale de 6 m dans le cas contraire.

EXEMPTIONS :

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères pourront être implantés en limite ou en retrait d'au moins 1,20 m, sauf en cas d'impossibilités techniques*

ARTICLE AUHA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes les constructions nouvelles principales devront être implantées les unes des autres :

- d'au moins 8 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes mesurées perpendiculairement aux ouvertures concernées ;
- d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

EXEMPTIONS :

- *Les annexes, les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement ;*
- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- *Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.*



ARTICLE AUHA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUHA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit.

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

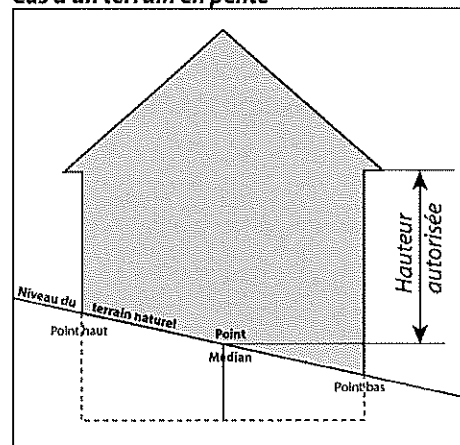
La hauteur des constructions principales ne pourra être supérieure à 7 m à l'égout du toit

La hauteur des bâtiments annexes (hors garages) ne pourra excéder 3,50 m mesurée au faîtage.

EXEMPTIONS :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Cas d'un terrain en pente



ARTICLE AUHA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera à 0,20 m maximum au-dessus du terrain naturel. Par ailleurs, les sous-sols et caves sont fortement déconseillés.

- Pour toutes les constructions, les façades sur jardin et sur rue seront traitées avec la même qualité

- Les volumes contemporains reprendront, dans un souci de continuité dans le temps et dans l'espace, si possible, l'expression et les proportions des volumes traditionnels notamment la traduction du découpage parcellaire ancien dans le cas de regroupement foncier.

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, maison normande, etc...).

- Les ouvrages techniques de climatisation et de chauffage urbain seront obligatoirement réalisés au plus près du sol, afin de limiter les nuisances diverses de ces installations sur le voisinage.

LES TOITURES

- Les pentes de toit des constructions traditionnelles seront comprises entre 40° et 45°, sauf pour les abris de jardin et les vérandas.

- La couverture sera réalisée en matériaux privilégiant un aspect « tuiles » 22/m² au minimum dans les tons terre cuite, rouge flammé ou rouge bruni dans la masse vieilli ou seront éventuellement d'aspect zinc naturel ou en zinc pré-patiné à joint debout. Les tons brun ou chocolat sont interdits.

EXEMPTIONS :

- Les annexes, les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.



ARTICLE AUHA 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement / logement dans la propriété.

Autres occupations du sol :

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée avec un minimum de 1 place / 100 m² de surface de plancher.

EXEMPTIONS :

- *Les constructions d'habitation sociale, ou financés par une aide de l'Etat ne sont pas soumises aux obligations de réaliser des places de stationnement.*
- *Les annexes, les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement ;*
- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- *Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.*

ARTICLE AUHA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Généralités :

- Les transformateurs électriques, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Obligation de planter :

- Les surfaces libres de constructions devront être traitées en espaces verts et plantées.
- Des espaces verts communs seront aménagés conformément aux orientations d'aménagement

EXEMPTIONS :

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- *Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.*

ARTICLE AUHA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014



ARTICLE AUHa 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

ARTICLE AUHa 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.