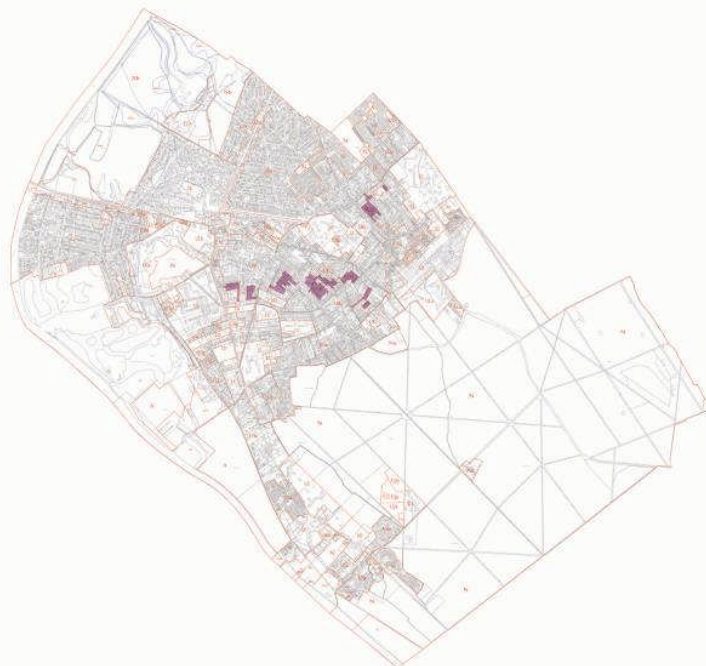


DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **AUH****Zone AUH : Zones intégrées dans le tissu urbain destinées à accueillir des logements individuels dans le cadre d'une opération d'ensemble**

Les secteurs classés en NAUH correspondent à des cœurs d'îlots et à des fonds de parcelles qui ne sont pas aujourd'hui suffisamment équipés et desservis et dont l'urbanisation n'est possible d'une part que par la réalisation des accès et voies de desserte et, d'autre part, que par une réorganisation foncière.

plan de délimitation



**ARTICLE AUH 1 :****Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, au bureau à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

**ARTICLE AUH 2 :****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** L'aménagement des constructions existantes et leur extension sont autorisés dans la limite de 20 % maximum de la SHON existante à la date d'approbation du présent règlement.

**2-2** Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone.

Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

L'aménagement de chaque zone peut être réalisé par tranches à condition que chaque tranche concerne au minimum une surface de 3 000 m<sup>2</sup> de terrain. Cette disposition n'est pas applicable pour la dernière tranche permettant l'achèvement de l'aménagement d'une zone entière.

**2-3** Les constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- que la surface soit inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> de SHON.

**2-4** Les constructions à destination de bureau à condition :

- d'être intégrées à une construction à usage d'habitation ;
- que la surface de SHON n'excède pas 100 m<sup>2</sup> par construction.

**2-5** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances.

**2-6** Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-7** Certains secteurs de la zone sont concernés par l'existence de risques induits par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les secteurs concernés sont identifiés sur un plan de zonage spécifique. Les prescriptions qui s'y appliquent sont indiquées dans l'annexe 6.1.c.4 « canalisations de transports de matières dangereuses ».

## **Article AUH 3 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3-1 Les accès**

**3-1-1 Règle générale :** la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,5 mètres**.

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3,5 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de SHOB d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

**3-1- 2 Nombres d'accès autorisés :**

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

#### **3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants :**

-Lorsque la voie nouvelle est à sens unique

-Lorsque la voie n'excède pas 30 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE AUH 4 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

#### **4-1 Eau potable :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

Le règlement d'assainissement du SIARV est applicable.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

##### **4.2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

#### 4.2-2 Eaux pluviales

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1 l/s par hectare.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

#### 4-4. Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

## Article AUH 5 : Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

## ARTICLE AUH 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

### 6-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

### 6-2 Règles particulières :

**6-2-1** Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

**6-2-2** Cas particulier des terrains situés en angle de rue :

La construction devra respecter une marge de recul de 5 m :

- Par rapport à l'alignement de la voie la plus large lorsque les voies sont de largeur inégale.
  - Indifféremment par rapport à l'alignement de l'une ou l'autre des voies lorsque les voies sont de largeur égale.
  - Par rapport à l'autre voie, il n'est pas fixé de règle de recul.
- En cas de pan coupé la construction devra respecter une règle de recul minimum de 5 mètres.

**6-2-3** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## ARTICLE AUH 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **2,5 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives de fond de parcelles sont égales à **15 mètres** minimum.

## 7-2 Règles particulières :

**7-2-1 S'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative**, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction pré-existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.

**7-2-2** Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 11 juillet 2011).

**7-2-3** Les **piscines non couvertes** – exemptées de permis de construire au titre des articles R. 421-2 et R.421-9 du code de l'urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1,5 mètre de la limite.

**7-2-5** Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m<sup>2</sup>, la marge de recul doit être au moins égale à 0,60 m.

**7-2-6 Les éléments et équipements produisant des nuisances** tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les vues directes.

**7-2-7** Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

**7-2-8** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-9** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

**ARTICLE AUH 8 :****L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.****8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul ci-après.

La distance minimale entre deux constructions est fixée à **10,5 mètres** en tout point si aucune des façades en vis-à-vis ou si seulement l'une d'entre elles comporte des vues directes. Cette distance est portée à **16 mètres** lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.

**8-2 Règles particulières :**

**8-2-1** la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

**8-2-3** En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

**ARTICLE AUH 9 :****L'emprise au sol des constructions****9-1 Règle générale :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **30 %** de la superficie totale du terrain

L'emprise au sol est limitée à 200 m<sup>2</sup> par bâtiment isolé.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **30 m<sup>2</sup>**.

**9-2 Règles particulières :**

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

### **ARTICLE AUH 10 :** **La hauteur maximale des constructions**

#### **10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

#### **10-2 Règles générales :**

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **10 mètres** au faîtage.

#### **10-3 Règles particulières :**

**10-3-1 :** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 11 juillet 2011) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 11 juillet 2011).

**10-3-2 :** La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

### **ARTICLE AUH 11 :** **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

## 11-1 Dispositions générales à prendre en compte :

### 11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

#### ▪ Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière compris entre 35° et 55°.

Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 75% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

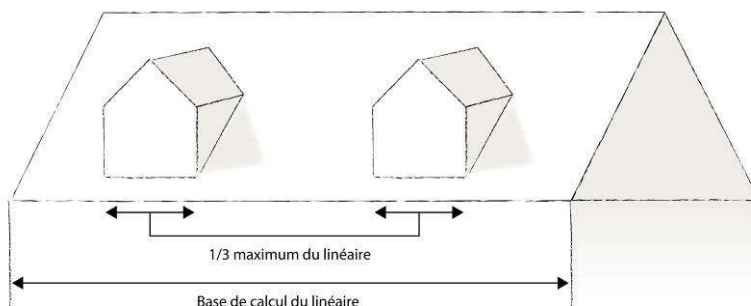
Une toiture à faible pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour :

- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- un élément bâti de type véranda.

L'éclairage des combles peut être assuré:

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.



Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

▪ **Les façades**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

**11-1-2 Les éléments techniques :**

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

### 11-1-3 Les clôtures et les portails :

#### Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre (à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation à l'intérieur desquels les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI)) surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

#### Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## **ARTICLE AUH 12 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

##### **12-1-1 Nombre de places à réaliser :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de SHON.

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de SHON.

Pour les constructions à usage d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **80 m<sup>2</sup>** de SHON.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Pour toutes les constructions :

- les places commandées sont interdites.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

### **12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 11 juillet 2011) à condition que :
  - a) il ne soit pas créé plus de 20m<sup>2</sup> de SHOB
  - et
  - b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

### **12-2 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos, les motos et le rangement des poussettes pour les constructions nouvelles :**

- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant 8 logements ou plus, il doit être créé :
  - des locaux dédiés aux vélos et poussettes dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la SHON avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>., ce ou ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés ;
- Dans les constructions à destination de bureaux, il doit être créé :

- des espaces dédiés aux vélos dont la surface doit correspondre au minimum à 1% Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés ;
- La création d'un espace dédié aux vélos et poussettes est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **12-3 Normes techniques (voir fiches en annexe)**

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## **ARTICLE AUH 13 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

#### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

#### **13-2 Dispositions générales :**

##### **13-2-1 Les espaces libres**

- **30 %** au moins de la superficie du terrain au moins doivent être conservé en espaces verts de pleine terre.
- **60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**13-2-4 Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

**ARTICLE AUH 14 :  
Le coefficient d'occupation du sol****14-1 Règles générales :**

Le COS est fixé à **0,40**.

**14-2 Règles particulières :**

**14-2-1** Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics. Toutefois, ces constructions sont soumises au respect des articles 1 à 13 du présent règlement.

**14-2-2** En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date de l'approbation du PLU et depuis moins de 10 ans, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.

