

TITRE III – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court et moyen terme, accompagné de services et d'activités urbaines.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

La zone 1AUh comprend deux sous-secteurs :

- le secteur 1AUh1 destiné à l'urbanisation du secteur du Vigneau,
- le secteur 1AUh2 destiné à l'urbanisation de la ZAC des Gléniaux dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2013.

Sauf lorsque le règlement le précise, les règles édictées ci-après s'appliquent indistinctement pour l'ensemble des zones 1AUh.

■ Destination de la zone

La zone 1AUh est destinée à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords.

A cet effet, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour chaque secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés sur chaque zone suivant un principe de compatibilité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *pour les secteurs soumis au risque d' « inondation » tel qu'identifié par une trame particulière sur les plans de zonage, les règles du PPRI des affluents de l'Oudon approuvé le 22 décembre 2009 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
- *la zone 1AUh est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone 1AUh, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*

- *la zone 1AUh est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUH 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone 1AUh, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUh2.

ARTICLE 1AUH 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : les constructions mentionnées ci-après sont autorisées sous réserve de prescriptions réglementaires différentes ou complémentaires édictées par le PPRI des affluents de l'Oudon approuvé le 22 décembre 2009.

Rappel : une portion de la zone 1AUh est concernée par la servitude relative à l'exploitation de l'oléoduc Donges-Melun-Metz. Les mesures de protection mentionnés dans l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques devront être respectées.

Rappel :

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.

Si la réalisation de l'opération est envisagée par tranches, la voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Sont autorisés sous conditions dans les zones 1AUh :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) notamment lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de la zone.

Sont autorisés dans les zones 1AUh sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter les principes d'aménagement définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour chaque secteur.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans un projet d'un seul tenant envisagé sur l'ensemble de la zone, respectant les principes adoptés dans les orientations d'aménagement et de programmation et prévoyant :

- pour le secteur 1AUh1 : une densité minimale de 25 logements par hectare et la création d'au moins 15% de logements locatifs sociaux. Cette densité est calculée sur la base de la surface effectivement constructible en excluant les secteurs affectés par des contraintes liées au risque (secteurs inondables du PPRI des affluents de l'Oudon) et les équipements, voiries, parcs, stationnement, etc. susceptibles de répondre aux besoins d'un périmètre plus grand que celui de la zone 1AUh1.

- pour le secteur 1AUh2 : une densité minimale de 17 logements par hectare et la création d'au moins 15% de logements locatifs sociaux. Cette densité est calculée sur la base de la surface effectivement constructible en excluant les secteurs affectés par des contraintes liées au risque (secteurs inondables du PPRI des affluents de l'Oudon) et les équipements, voiries, parcs, stationnement, etc. susceptibles de répondre aux besoins d'un périmètre plus grand que celui de la zone 1AUh2.

- Les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux,
- Les constructions à usage d'artisanat dont l'activité est compatible avec la proximité de zones habitées,
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les aires de jeux ou de loisirs et l'aménagement d'espaces publics de convivialité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUH 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ou l'emprise publique.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Sur les voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2- Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, elles doivent présenter une largeur de chaussée minimale de 3 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de dix constructions et/ou à une longueur inférieure à 80 m, cet aménagement n'est pas exigé.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères) devra être créé en entrée de zone sauf lorsque le quartier fonctionne avec des points d'apports collectifs volontaires.

Les principes de desserte automobile et de liaisons douces figurant aux orientations d'aménagement et de programmation ainsi que la hiérarchie des voies qui y sont définies, doivent être respectées.

ARTICLE 1AUH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un recul de 0,5 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (voirie, cheminement, espaces verts...)

ARTICLE 1AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal de 1,4 mètre par rapport à la ou les limites séparatives.

ARTICLE 1AUH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUH 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture de la construction à édifier.

10.1- Hauteur maximale

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 10,5 mètres à l'égout du toit,
- 14 mètres au faitage/acrotère

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'une construction dépassant initialement cette hauteur.

Pour les constructions annexes (dont les abris de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 12m², la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Pour les annexes implantées sur une limite séparative, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage.

10.2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE 1AUH 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B) Expression des façades

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

C) Toitures et couvertures

Excepté pour les vérandas/verrières dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect).

Toutefois, d'autres matériaux de couverture (zinc, bac-acier...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de

style contemporain. Les toitures-terrasses ou à faible pente sont autorisées sans qu'il soit imposé l'usage de l'ardoise.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires, la création de lucarnes doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Pour les constructions neuves, les châssis de toiture devront être encastrés dans la toiture.

D) Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

E) Restauration, réhabilitation et changement de destination à vocation d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les éléments caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) doivent être conservés.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

F) Annexes

Les annexes maçonnées doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

11.2 Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) Clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés. Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifiée à la place ou un accès au terrain est nécessaire.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m (mesurée depuis la voie ou l'emprise publique) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect

- avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur m (mesurée depuis la voie ou l'emprise publique), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 m soit :
 - . d'un dispositif à claire voie (grille ou grillage doublé d'une haie, etc.),
 - . d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.
 - soit d'une haie constituée de différentes espèces végétales doublée ou non d'un grillage. L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

En limites séparatives, les clôtures seront libres mais ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

B) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être implantés suivant une logique de dissimulation (intégration dans la construction ou la clôture, etc.) et rester accessibles pour les personnes susceptibles de devoir y avoir accès.

C) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE 1AUH 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- À la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- Aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité.
- pour les établissements artisanaux (hors entrepôts), 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de surface de plancher, si la

densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;

- pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;
- pour les salles de spectacles ou de réunions, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

De plus, pour les logements collectifs et les logements locatifs, il est imposé la réalisation d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos :

- de 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- de 1,5m² par logement dans les autres cas.

Pour les logements collectifs, cet espace pour les vélos devra avoir, dans tous les cas, une superficie minimale de 3 m².

ARTICLE 1AUH 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Surfaces non bâties

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être aménagés et traités, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ...).

13.2 Espaces protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Les éléments végétaux (haies) identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Tout sujet abattu en raison de son état sanitaire devra être replanté. Il en est de même en cas de destruction suite à un phénomène climatique.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AUH 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE 1AUH 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération devra prendre en compte la possibilité de se raccorder à un réseau haut débit, ou à en créer l'accès au besoin.

En l'absence de desserte lors de la réalisation de l'opération, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques à haute performance.