

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

Caractère de la zone

La zone 1AUH concerne des terrains actuellement peu ou pas urbanisés, dans la continuité de quartiers à dominante d'habitat peu à assez dense.

Cette zone concerne des terrains pour lesquels les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitat et les activités nécessaires à la vie de quartier.

Cette zone comporte quatre secteurs :

1AUh-b1 concerne l'avenue Chaban Delmas à Bel Air et les Mouldas.

1AUh-c1 porte sur une friche du boulevard Borel et sur le vallon des Viougues.

La zone 1AUH-d2 correspond au projet urbain de la Route de Grans et un site au vallon des Viougues

Le secteur 1AUH-d2a correspond à certaines zones de développement de Bel Air.

Les opérations en zone 1AUH ne sont pas autorisées de droit, elles sont conditionnées par le programme d'équipement que la Commune se réserve de conduire dans la zone et le plus souvent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Afin de préserver ces espaces d'une urbanisation diffuse qui compromettrait leur aménagement futur, le règlement de la zone prévoit que les constructions sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les constructions isolées ne sont pas admises, les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.2 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits:

- Les installations classées non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- Les terrains d'accueil de camping-caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les garages collectifs de caravanes et les dépôts de véhicules
- Les parcs d'attraction
- Les constructions à usage artisanal, commercial, de services et de bureaux, d'hôtels, non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'habitation non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Toutes constructions sur les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L123-1-5 III 5° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUH 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Prise en compte des Servitudes de Mixité Sociale

Dans les secteurs concernés par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-2b du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme est conditionnée à la réalisation effective préalable d'une contractualisation réelle entre la Commune de SALON-DE-PROVENCE, un organisme agréé en réalisation de logement social et le futur bénéficiaire de l'autorisation, cette contractualisation devant respecter les objectifs de mixité sociale inscrits à la servitude.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que sous réserve d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage artisanal, commercial, de services et de bureaux, d'hôtels
- les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier et à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que la construction d'annexes liées aux habitations existantes y compris les piscines à condition que la construction existante à usage d'habitation dispose d'une surface de plancher initiale égale ou supérieure à 50 m² et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur cohérent de la zone, la surface de plancher totale y compris l'existant étant limitée à 240 m² et l'emprise au sol totale, y compris l'existant à 340 m², par unité foncière.

- l'extension des constructions à usage d'activités existantes interdites à l'article 1 précédent dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et à condition de ne pas aggraver les nuisances et les risques et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent ultérieur de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 3– ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin, d'une largeur minimale de 4 m.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

Les accès doivent présenter un recul de 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée ou à la limite se substituant à l'alignement au titre de l'emplacement réservé et de 3 mètres de large, pour dégager la visibilité, permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie. Cet espace ne peut être clos en façade.

3.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La voirie interne des opérations d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré – même dans le cas d'aménagement par tranches successives – en disposant d'un tracé qui s'inscrit dans la continuité du réseau viaire environnant en terme de fonctionnement et de composition.

Elle doit bénéficier d'au moins deux débouchés sur la voirie existante dont la localisation est déterminée selon la composition et la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique ou impératif de sécurité.

Elle doit limiter la création d'impasse aux stricts besoins techniques. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et de collecte de des ordures ménagères de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Les voiries internes aux opérations d'ensemble doivent permettre des cheminements piétons et cyclistes.

3.3 Desserte des opérations d'ensemble

Les caractéristiques des voies internes aux opérations d'ensemble doivent répondre aux conditions suivantes :

- opérations devant comporter 3 logements au maximum

Emprise : 5 m au minimum

- opérations devant comporter 7 logements au maximum

Emprise : 6,50 m au minimum

Chaussée : 5 m au minimum

- opérations devant comporter 8 logements ou plus

Emprise : 8 m au minimum

Chaussée : 5 m au minimum

Voie des opérations devant comporter plus de 7 logements qui doivent mettre en communication deux autres voies existantes :

Emprise : 8 m au minimum

Chaussée : 5 m au minimum

ARTICLE 1AUH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau et assainissement des eaux usées :

Toute construction ou extension à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

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

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

4.2 Autres réseaux :

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou en corbellement.

4.3 Eaux pluviales :

Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement.

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

ARTICLE 1AUH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

6.1 Toute construction, balcon, loggia et oriel, corniches, génoises non compris, doit être, pour tous ses niveaux, non compris les niveaux de sous-sol, implantée sur ou au delà de la marge de reculement figurant au document graphique.

Secteur 1AUH b1 et c1 :

En l'absence de marge de reculement, toute construction, balcon, loggia ou oriel, corniches, génoises non compris, doit être pour tous ses niveaux non compris les niveaux de sous-sol, implanté à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé ou à un recul de 4 mètres.

Un retrait est autorisé au dernier étage.

Les garages ouvrant directement sur la voie sont interdits, un retrait de 3 m minimum est exigé.

Secteur 1AUH d2 et 1AUH d2a :

En l'absence de marge de reculement, toute construction, balcon, loggia ou oriel, corniches, génoises non compris, doit être pour tous ses niveaux non compris les niveaux de sous-sol, implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé ou à un recul de 3 mètres.

Secteur 1AUH d2 :**Constructions annexes (à l'exception des garages)**

- A l'exception des garages, les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé ; en cas de recul, les annexes à l'exception des garages seront implantées à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé au moins égale à 3 mètres.

Garages

- les garages qui n'ouvrent pas directement sur la voie peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé. A défaut, et pour les garages ouvrants directement sur voie, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé

Secteur 1AUH d2a :

Les garages ouvrant directement sur voie doivent être implantés à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé au moins égale à 3 mètres.

6.2 Des implantations différentes de celles visées au 6.1. ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- a) En cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou que le recul s'impose :
 - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
 - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
 - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, pour sauvegarder un élément du paysage, d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique
 - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 6.1
 - pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation prévue à l'article 6.1 est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux
- c) Lorsque le projet intéresse la totalité de l'îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- d) Pour sauvegarder des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
- e) Pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 Secteur 1AUH b1 et 1AUH c1****7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies**

En bordure de voie, sur l'alignement ou en retrait tel que défini à l'article 1AUH 6, toute construction doit être implantée sur une limite séparative aboutissant aux voies et peut être implantée sur les deux limites aboutissant aux voies, sous réserve que la hauteur en tout point de la construction en limite n'excède pas les hauteurs maximales définies ci-après :

- 7 m pour la zone 1AUH b1
- 9 pour la zone 1AUH c1

- Retrait éventuel sur l'une des limites : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, balcon, loggia ou oriel compris, au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.1.2 Implantation des constructions par rapport aux autres limites

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, balcon, loggia ou oriel compris, au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2 Secteur 1AUH d2 et 1AUH d2a

La distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans une bande de 4 mètres de large sous réserve que leur hauteur en limite n'excède pas une hauteur maximale de 3.80 mètres (4.80 mètres au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation délimités aux plans de zonage) et à condition que le linéaire total d'implantation (y compris l'existant) n'excède pas 1/2 du linéaire concerné par les constructions projetées.

7.3 Des implantations différentes de celles indiquées aux 7.1 et 7.2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :
 - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou le îlot,
 - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
 - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique
 - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 7.1 ou 7.2
 - pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation prévue à l'article 7.1 ou 7.2 est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux
- c) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- d) pour sauvegarder les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
- e) Pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7.4 Piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance d'un mètre au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

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

La distance séparant les bâtiments non accolés implantés sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis à vis.

8.1 La distance entre deux constructions situées sur un même terrain, de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

8.2 Des implantations différentes de celles visées au 8.1. peuvent être admises dans le cas d'extension d'une construction existante ou dans le cadre d'une opération d'ensemble dès lors que les constructions sont reliées entre elles par des éléments architecturaux tels que pergola, porche,...

8.3 Pour les bâtiments annexes non attenants à la (aux) construction(s) principale(s), la distance entre les bâtiments annexes et principales n'est pas réglementée.

8.4 Dans le cas de construction protégée au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

ARTICLE 1AUH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder

- 50 % de la superficie du terrain dans les secteurs 1AUH-b1 et 1AUh-d2a
- 60 % de la superficie du terrain dans les secteurs 1AUH-c1 et 1AUh-d2.

ARTICLE 1AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions générales :

- a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit ou au plus haut de la construction en l'absence d'égout de toit pour les zones 1AUHb1 et 1AUHc1 uniquement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette mesure est reprise tous les 20 mètres.
- b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures et doivent être réalisées conformément aux prescriptions de l'article 1AUH 11.2. Les cheminées ne peuvent dépasser le niveau de la toiture de plus de 2 m.
- c) Lorsque la règle de hauteur intéresse un même immeuble aspectant deux ou plusieurs voies à l'alignement desquelles sont fixées des hauteurs maximales différentes, la hauteur retenue pourra être la plus importante, dans la limite d'un seul niveau supplémentaire.
- d) Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

10.2 Hauteur maximale

- Dans les secteurs **1AUH-b1, 1AUH d2 et 1AUH d2a**, la hauteur est limitée à 7 m.

Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation délimités aux plans de zonage, la hauteur est limitée à 8 m.

Au sein du secteur 1AUh-d2a, la hauteur peut être portée à 10 mètres sur 50 % de l'emprise au sol des bâtiments principaux (hors annexes et garages), pour les bâtiments (ou parties de bâtiments) situés à plus de 10 mètres des limites du terrain.

Dans les secteurs 1AUH d2 et 1AUH d2a, la hauteur totale ne doit pas excéder 3.80 mètres dans la bande de 4 mètres de large depuis les limite séparatives. Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation, la hauteur totale ne doit pas excéder 4.80 mètres dans la bande de 4 mètres de large depuis les limite séparatives.

- Dans les secteurs 1AUH-c1, la hauteur est limitée à 9 m.

Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation délimités aux plans de zonage, la hauteur est limitée à 10 m.

10.3 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général :

Secteur 1AUH b1, 1AUH d2 et 1AUH d2a : La hauteur mesurée depuis le sol existant jusqu'au plus haut point de l'installation est limitée à 9 m.

La hauteur est limitée à 10 m au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation délimités aux plans de zonage.

Secteur 1AUH c1 : La hauteur mesurée depuis le sol existant jusqu'au plus haut point de l'installation est limitée à 11 m.

La hauteur est limitée à 12 m au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation délimités aux plans de zonage.

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc.).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes. Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

ARTICLE 1AUH 11 – ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111 –21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que 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.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

Les couleurs sombres sont déconseillées.

11.1 Les matériaux et couleurs

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.

Pour les opérations comportant plusieurs logements, il devra être justifié de l'harmonie chromatique des enduits et menuiseries au sein de l'opération.

Les volets à battants seront obligatoirement peints.

11.2 Les toitures

- Dans le cas de toiture en pente, celles-ci ne doivent pas excéder 35% et être inférieures à 5%.

- Les couvertures en tuiles sont conseillées.

- Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Pour les zones 1AUH b1, 1AUH d2 et d2a : les toitures-terrasses sont interdites pour les constructions neuves à destination d'habitation : maisons individuelles, maisons groupées et logement collectifs. Cette interdiction ne s'applique pas aux extensions de bâtis existants et aux annexes. Les terrasses de toiture telles que définies au titre 1 sont autorisées. Elles doivent avoir une pente minimale de 5%.

11.3 Les façades

- Les enduits utilisés doivent être les plus fins possibles et présenter un aspect lisse.
- Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec ce style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.
- La pose des paraboles doit garantir leur intégration paysagère afin d'en limiter l'impact visuel.
- Les vernis ton bois sont interdits.
- Les sous-faces des balcons et saillies doivent être traitées à l'identique de la façade.
- La fermeture des loggias et balcons est interdite, à l'exception des opérations coordonnées touchant l'ensemble d'une façade et utilisant le même modèle de fermeture (proportions, matériaux, couleurs).

11.4 Les clôtures

- Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées à l'alignement des voies, les clôtures sur voies peuvent être réalisées avec un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre surmonté d'un couronnement ou d'une grille (grillage interdit) ou d'un autre dispositif plein ou ajouré. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

L'implantation d'un grillage-grille doublé d'une haie végétale ne pouvant excéder une hauteur maximale de 2 mètres est également admise.

- Un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisé en limite séparative ainsi que dans le secteur de nuisances des voies bruyantes définies par arrêtés préfectoral, côté source(s) de nuisances, ou en fonction de justification particulière liée à une source de nuisance sonore telles que définies au « Titre I » du présent règlement.

- Les murs de clôture doivent s'harmoniser avec la construction principale.
- Les piliers de portail doivent être de forme simple, la hauteur des piliers de portail doit être identique à celle des clôtures avec une marge de 50 cm.
- Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les murs pleins doivent être exécutés en maçonnerie de même nature que celle employée pour les constructions des façades de l'habitation correspondante. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

- Au sein du secteur de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial délimité aux plans de zonage, les clôtures doivent, outre les dispositions ci-dessus, assurer une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux pluviales.

- Les clôtures formant une limite avec une zone naturelle N ou agricole A du PLU devront obligatoirement être constituées d'un dispositif ajouré sans mur bahut et doublé d'une composition paysagère pérenne.

11.5 Les bâtiments et clôtures à conserver

Leur démolition ne peut être admise que dans la mesure où elle est rendue nécessaire par des motifs de sécurité. Toute intervention sur ces immeubles à conserver doit être guidée par un objectif de mise en valeur et de préservation dans le respect de leurs caractéristiques et de leur unité architecturale.

Les clôtures à conserver peuvent être déposées et reposées à l'identique, sur le même terrain, si cette intervention vise à améliorer les conditions d'accès et sous réserve de conserver l'ordonnancement initial.

Les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

11.6 Les terrasses

Elles devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.

La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

ARTICLE 1AUH 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser sur le terrain d'implantation du projet est différent selon la nature des constructions réalisées.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque que la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,5.

Pour le revêtement des aires de stationnement en surface, l'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée.

Les aires de stationnement en surface de 10 unités et plus seront constituées de matériaux perméables.

Le stationnement doit pouvoir permettre la recharge de véhicule électrique ou hybride. L'article 18. 3 – Facilitation de l'usage des véhicules 0 carbone par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique des Dispositions Générales, précise les modalités d'application.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation

- Maison individuelle : 2 places de stationnement par logement doivent être réalisées en surface libre. Ces places de stationnement réalisées au sol pourront être couvertes (auvent, préau)

- Logement collectif (permis groupé, opération d'ensemble) : 2 places de stationnement par logement doivent être réalisées. Le stationnement devra respecter la règle ci-dessus ou être réalisé en profondeur avec niveaux (parking souterrain) ou en élévation à l'extérieur (parking aérien à étages ou silo).

- Il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat conformément à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme.

- Pour les constructions comportant plus de 5 logements et les lotissements de plus de 5 lots, 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements ou par tranche de 5 lots doivent être ajoutées afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

- En cas d'extension, d'aménagement ou de surélévation du logement existant, aucune place supplémentaire ne sera exigée.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux, artisanat et services, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

12.3 Pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de de plancher de salle de restaurant.

12.4 Pour les commerces, 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

12.4 Pour les carrosseries, garages et concessions automobiles, 1 place de stationnement pour 30 m² d'atelier ou de surface d'exposition, y compris les surfaces d'exposition extérieures.

12.5 Pour les cliniques, hôpitaux, hôtels, hébergement collectif 1 place de stationnement pour deux chambres.

12.6 Pour les constructions d'intérêt général (services et équipements public, établissements scolaires publics et privés, ...) : le stationnement n'est pas réglementé.

12.7 Pour les résidences seniors dont les résidences services seniors, il est fixé un ratio de 0.6 places de stationnement par logement

12.8 Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilés.

12.9 En cas de changement de destination, non réglementé.

12.10 Pour les aménagements, extensions ou surélévation, les règles de stationnement ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte le cas échéant du nombre de places excédentaires pour la construction existante au regard de la norme exigée.

12.11 Stationnement des deux roues :

Un local collectif ou des emplacements couverts et clos (équipé(s) de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions neuves à destination d'habitation (dont la hauteur dépasse 8 m à l'égout du toit), de bureau, de service et d'activité ainsi que les constructions d'intérêt général.

Les locaux et emplacements réservés aux deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leur dimension minimale pour cet usage est de :

- 1 m² de local par tranche de 75 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation,
- 1 m² de local par tranches de 120 m² de surface de plancher pour les établissements scolaires,
- 1,5 % de la surface de plancher pour les bâtiments à usage principal de bureaux,
- et selon les besoins pour les autres affectations.

Pour les visiteurs des constructions à usage d'habitation au moins un emplacement extérieur sécurisé scellé (arceau ...) sera réalisé par tranche de 15 logements.

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

13.1 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme.

13.2 Protection des éléments paysagers remarquables

Les ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur conformément aux dispositions de l'article 15 des Dispositions Générales.

13.3 En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées supérieur à 2 mètres, les marges de recul doivent être faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

13.4 Aménagement des terrains :

Le terrain doit être aménagé en espaces verts plantés sur une superficie minimale de :

- 30% dans les secteurs 1AUH-b1, 1AUH d2 et 1AUH d2a
- 20% dans les secteurs 1AUH-c1

La surface des toitures végétalisées ainsi que celle des places de stationnement en matériaux perméables, n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.

13.5 Dans le cadre de lotissements comportant jusqu'à 5 lots ou 5 logements, **ou d'opérations d'ensemble** le programme des travaux doit présenter un traitement qualitatif de l'entrée de l'opération et de son intégration au quartier ainsi que les aménagements paysagers réalisés en façade de lots et en bordure de voies, le total de ces espaces devant représenter 10 % minimum de l'opération (emplacement réservé et voirie déduits).

Pour les opérations comportant entre 6 et 15 lots ou entre 6 et 15 logements, des espaces communs à dominante végétale doivent être réalisés. La superficie de ces espaces verts communs doit être au moins égale à 20 % du terrain d'assiette de l'opération (emplacement réservé et voirie déduits) dont 10 % d'un seul tenant. Ces espaces verts doivent constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble

Au-delà de 15 lots ou de 15 logements, la superficie de ces espaces verts communs doit être au moins égale à 30 % du terrain d'assiette de l'opération (emplacement réservé et voirie déduits) dont 15 % d'un seul tenant.

Dans tous les cas, il devra être justifié dans le programme des travaux des dispositions relatives à la pérennité des plantations et aménagements.

Force des arbres :

La force des arbres à planter est de 25/30 cm de circonférence minimum.

Fosses de plantation d'arbre :

Les fosses de plantation d'arbre devront avoir une dimension minimum de 2mx2m sur 1,50m de profondeur.

La mise en place, contre les parois de la fosse de plantation et avant la mise en place de la terre végétale, d'une membrane de protection contre les racines (type Roots Control) est obligatoire.

Terre végétale :

La terre végétale destinée à toute plantation doit permettre un développement normal des végétaux et du gazon, et devra être exempte de pierres, de mottes d'argile, de racines, d'herbes, de terre de sous-sol ou d'autres matières indésirables.

Elle devra être exempte de tous parasites (vers blancs, anguillules, carex, etc.) et ne pas présenter de contamination par des substances phytotoxiques.

Arrosage :

Chaque arbre devra être muni d'un système goutte-à-goutte avec des diffuseurs autorégulants de 4l/heure, complété par un drain et capuchon métallique.