

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

Caractère de la zone

Cette zone correspond à une zone naturelle, peu ou pas équipée, destinée à terme à recevoir une extension géographique de l'agglomération à vocation principale d'habitat dans le cadre d'un aménagement cohérent. Afin de préserver ces espaces d'une urbanisation diffuse qui compromettrait leur aménagement futur, le règlement de cette zone est conçu pour gérer les occupations et utilisations du sol existantes et pour régir leur constructibilité dans le respect des modalités particulières visant à garantir la cohérence de l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

La zone 2AUH correspond à des secteurs d'urbanisation complémentaires destinés principalement à l'habitat (Mouledas et Bel Air).

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, forage 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 un **secteur de risque d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial** graphiquement délimité aux plans de zonage pluviales. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.3 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, forage 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 2AUH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées
- 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 aires de jeux et de sports ouvertes au public non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et services, les hôtels, les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales ou 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'aménagement et l'extension, sans changement de destination, des constructions existantes à usage d'habitation (ainsi que les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation existantes) sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur cohérent de la zone et à condition que lesdites constructions disposent d'une surface de plancher initiale égale ou supérieure à 50 m² dans la limite de 30 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes, la surface de plancher totale y compris l'existant étant limitée à 150 m² et l'emprise au sol totale, y compris l'existant à 180 m² par unité foncière.
- l'extension des constructions existantes à usage d'activités dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et nuisances et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent ultérieur de la zone.
- les aires de stationnement sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables à partir de 10 unités.
- les dépôts de véhicules sous réserve de constituer l'accompagnement d'une occupation ou utilisation du sol existante ou admise dans la zone et de bénéficier d'une insertion paysagère permettant d'en limiter l'impact visuel

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUH 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 aménagé sur fonds voisins.

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

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.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules 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.

ARTICLE 2AUH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable 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.

En l'absence de réseau d'eau potable, les constructions peuvent être autorisées qu'à condition de disposer, par puits ou forage, d'une eau propre à la consommation humaine et si toutes les précautions sont prises pour les mettre à l'abri de toutes contaminations.

Tout dispositif de prélèvements, puits ou forage réalisé pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique unifamilial doit être déclaré auprès de M. Le Maire.

Le dossier de demande d'autorisation ou de déclaration d'urbanisme doit contenir la déclaration complète effectuée en Mairie.

La production et la distribution d'eau en vue de l'alimentation humaine pour tout autre configuration (installation comportant 2 logements ou plus, construction accueillant plus d'une famille, logement pour ouvriers agricoles, hôtel, restaurant, camping, entreprise, etc.) est soumise à autorisation préfectorale après avis du CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques) au titre du L. 1321-7 du Code de la Santé Publique (autorisation préfectorale « eau »).

Il est nécessaire pour accorder une autorisation d'urbanisme de disposer de l'autorisation préfectorale pour considérer le projet comme étant alimenté en eau potable.

Si l'autorisation est refusée, si l'ARS n'a pas été saisie par le demandeur ou si la demande est en cours de traitement, il convient de considérer que la construction n'est pas alimentée en eau potable.

En l'absence d'informations sur la déclaration ou l'autorisation préfectorale, il convient de considérer que les constructions ne sont pas alimentées en eau potable et les autorisations d'urbanisme doivent être refusées sur le motif de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, les extensions de constructions existantes peuvent être autorisées à condition de disposer d'un dispositif non collectif conforme aux dispositions de l'arrêté du 7 mars 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé.

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 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.

4.3 Autres réseaux :

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

ARTICLE 2AUH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Toute construction, balcon ou oriel (bow-window) non compris doit être implantée sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique ou, à défaut, 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 4 mètres.

6.2 Des implantations différentes de celles indiquées 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 :

- pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou le 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 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 constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, balcon ou oriel (bow-window) non 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** Des implantations différentes de celles indiquées 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 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 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

7.3 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 2AUH 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 inférieur 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 pergolas, 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'ordonnement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

ARTICLE 2AUH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE 2AUH 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, 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 des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser 1,5 mètres au-dessus du niveau de la toiture. Les cheminées ne peuvent dépasser le niveau de la toiture de plus de 2 m.

c) 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 La hauteur maximale

La hauteur ne doit pas excéder 7m

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

La hauteur est limitée à 12 m, mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de l'installation

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 2AUH 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 paysage dans lequel il s'insère.

Les couleurs sombres sont déconseillées.

Les couvertures en tuiles sont conseillées.

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.

Seules les clôtures légères d'une hauteur maximale de 2 m sont admises à condition qu'elles ne compromettent pas le développement ultérieur de la zone.

- **au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial** délimités aux plans de zonage, les clôtures doivent, outre les dispositions ci-dessus, assurer une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE 2AUH 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des emprises publiques.

ARTICLE 2AUH 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 suivants 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 Aménagement des terrains :

Les terrains doivent être aménagés en espaces verts sur une superficie minimale de 50%.

La surface des toitures terrasses végétalisés 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.