

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Portée des dispositions suivantes

Les dispositions suivantes s'appliquent au secteur AUh en complément des dispositions générales.

Rappel : il convient également de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation transversales, qui s'appliquent en termes de compatibilité sur l'ensemble du territoire communal :

- ▶ Orientations relatives aux plantations et à la biologie végétale ;
- ▶ Orientations relatives à la gestion différenciée ;
- ▶ Orientations relatives à l'installation d'équipements favorisant l'insertion environnementale du projet.

Ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, qui s'appliquent en termes de compatibilité sur les secteurs suivants :

- ▶ Entre la rue Cabourg et la rue des écoles ;
- ▶ Prolongement de l'allée Claude Monet ;
- ▶ Rue des écoles.

Article AU1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Pour les dispositions relatives aux risques d'inondation, voir le chapitre « Dispositions générales »

- 1.1. Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur, et non fixées à l'article 2.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.3. Le stationnement des caravanes.
- 1.4. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de véhicules.
- 1.5. Les dépôts de matériaux et de déchets.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements de sol lorsqu'ils ne sont pas liés à une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation.
- 1.7. Les carrières.
- 1.8. Les sous-sols.

Article AU2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

2.1. Dans le secteur AUh1, les constructions à usage principal d'habitat (ou à usage commercial, artisanal et d'entrepôt, à condition qu'ils n'entraînent, 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) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.

En application de l'article L151-15, au moins 30% des logements créés devront être des logements locatifs.

2.2. Dans le secteur AUh2, les constructions à usage principal d'habitat (ou à usage commercial, artisanal et d'entrepôt, à condition qu'ils n'entraînent, 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) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble sur un ensemble de terrains « homogène » laissant la possibilité au reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent.

En application de l'article L151-15, au moins 30% des logements créés devront être des logements locatifs.

- 2.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.4.** L'extension ou le changement de destination des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives.
- 2.5.** Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de réduire les risques naturels.

Article AU3 – Accès et voirie

En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité foncière issu de la division.

I – Accès :

- 3.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 5m de large, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2.** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit (tel est le cas pour la RD45).
- 3.3.** Toute opération doit prendre le minimum d'accès compatible avec la sécurité des usagers sur les voies publiques, compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.4.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5.** Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie (5 m minimum), sans qu'il empiète sur cette voirie. Il est rappelé que toute création ou modification d'une entrée charretière doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service compétent.
- 3.6.** Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et être adaptés à l'opération future.

II – Voirie :

- 3.7.** Les voies de desserte ou accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, et favoriser la lisibilité des modes de circulations douces (vélos, piétons, P.M.R.).
- 3.8.** Toute voie à créer doit recevoir l'accord des services compétents sur ses caractéristiques.
- 3.9.** Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères ou de livraison, puissent faire demi-tour. En cas d'impossibilité de réaliser une aire de retournement, une organisation de la collecte des déchets par regroupement en points d'apport volontaires est possible. Le cas échéant, les zones de présentation des déchets devront être : correctement dimensionnées pour accueillir tous les bacs du lotissement, en revêtement stable et équipé d'un surbaissé.
- 3.10.** L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.
- 3.11.** Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagements définies par secteur et / ou les préconisations définies à l'échelle métropolitaine.

Article AU4 – Desserte par les réseaux

I – Eau potable :

4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

II – Assainissement eaux usées :

4.2. Toutes les constructions ou installations le nécessitant doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

4.3. Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur.

III – Assainissement eaux pluviales :

4.4. Voir le chapitre « Dispositions générales ».

IV – Electricité, téléphone

4.5. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

4.6. Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

Article AU5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article AU6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité foncière issu de la division.

6.1. Les constructions doivent être implantées :

- ▶ à l'alignement de l'ordonnancement existant, s'il existe un alignement de fait ;
- ▶ à une distance au moins égale à 4m de l'alignement dans les autres cas.

6.2. Les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics pourront être implantés à l'alignement des voies ou en recul.

Article AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité foncière issu de la division.

7.1. Les constructions doivent être implantées :

- ▶ soit en limite séparative ;
- ▶ soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3 m.

7.2. Les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics pourront être implantés sur limite séparative ou en recul.

Article AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article AU9 – Emprise au sol

9.1. L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux de constructions, y compris leurs annexes ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

9.2. L'emprise au sol est portée à 50% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU10 – Hauteur maximum

10.1. La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- ▶ un niveau droit plus combles aménageables ou deux niveaux droits en toiture-terrasse ;
- ▶ 10m hors tout, depuis le sol existant jusqu'au sommet de bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Article AU11 – Aspect extérieur

I – Généralités

11.1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, sans toutefois exclure les architectures contemporaines.

11.2. En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou traditionnelle, étrangère à la région est interdit.

11.4. Les agrandissements doivent être traités comme des compléments intégrés à l'architecture, et non comme des éléments rapportés.

II – Adaptation au sol

11.5. Les habitations doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel (le point bas pris en référence est la cote moyenne du terrain naturel avant travaux, mesurée dans le périmètre d'emprise au sol de la construction), sauf s'il est nécessaire de surélever le niveau de rez-de-chaussée dans les secteurs soumis à risque d'inondation.

III – Aspect

11.6. La couleur des constructions s'apparentera aux couleurs des constructions traditionnelles. Les tons criards et le blanc sont interdits.

11.7. L'emploi de matériaux d'aspect médiocre (par exemple, agglos ou briques creuses apparents) et de matériaux d'imitation (par exemple, faux pans de bois, fausses briques, faux moellons) est interdit.

11.8. L'emploi de tous matériaux brillants est interdit.

11.9. Une intégration discrète et harmonieuse aux façades sera recherchée pour les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...). Toutes dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances dues au fonctionnement des équipements techniques (bruit des pompes à chaleur par exemple).

IV – Toitures

11.10. Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'hébergement hôtelier et de commerce auront une pente comprise entre 40° et 60°, avec deux versants, sauf architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

11.11. Les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol peuvent présenter des pentes plus faibles.

11.12. Pour les constructions adossées, les toitures à un seul versant de pente indifférenciée sont admises aux conditions suivantes :

- ▶ que la pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse.
- ▶ que son point le plus élevé reste en dessous de la gouttière du bâtiment principal.

11.13. Les toitures terrasses, cintrées et monopentes peuvent être admises dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

11.14. Les vérandas et les piscines peuvent être couvertes avec des matériaux transparents, et selon des pentes plus faibles.

11.15. Les toitures en pente doivent comporter un débord des murs de long-pan ou de pignon d'au moins 0,30m, sauf en cas de construction jouxtant les limites séparatives et en cas de toiture terrasse.

11.16. Les toitures des constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'hébergement hôtelier et de commerce seront couvertes :

▶ en ardoises ou matériaux respectant la même gamme de teintes, avec une densité d'au moins 20 éléments au m².

▶ en tuiles de terre cuite ou matériaux respectant la même gamme de teintes (brun foncé, orange-rouge non vif), avec une densité d'au moins 20 éléments au m².

▶ en chaume.

11.17. D'autres matériaux de couverture (notamment le bac acier galvanisé laqué à joint debout) pourront être acceptés :

▶ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site ;

▶ dans le cas des constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;

▶ pour les toitures des appentis.

11.18. L'emploi de tous matériaux brillants est interdit.

11.19. Les constructions existantes dont les toitures ne respectent pas les règles précédentes pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

V – Clôtures

11.20. Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

11.21. Les nouvelles clôtures seront végétales. Elles seront éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage, pouvant recevoir un sous-bassement opaque.

Les clôtures ajourées en bois sont également autorisées. Elles seront de préférence de couleur naturelle.

11.22. Si un sous-bassement opaque est réalisé, il doit être constitué de matériaux d'aspect non médiocre et en harmonie avec les constructions voisines en particulier en ce qui concerne les hauteurs. Sa hauteur ne dépassera pas 0,5m. La partie supérieure sera à claire-voie.

11.23. Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales (confer guide des plantations dans les dispositions générales – il est rappelé que les plantations de thuyas et de laurier-palme sont interdites) et éventuellement doublées d'un grillage.

Lorsqu'il est posé du côté de l'espace public, le grillage sera vert.

11.24. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions. L'emploi en parements apparent de matériaux d'aspect médiocre (agglos nus, brique plâtrière, plaque de ciment, etc. ...) sur les murs de clôtures maçonnés existants est prohibé.

11.25. Les murs de clôtures maçonnés existants, s'ils dépassent 4m de longueur, ne pourront pas être complètement revêtus d'enduit, mais devront comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex (s'harmonisant avec les façades des constructions).

Les enduits de tons criards ou blanc sont interdits.

Article AU12 – Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation et sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

12.2. Des aires de stationnement des véhicules motorisés d'au moins 25 m² chacune (y compris les accès) sont exigées à raison d'un minimum de :

▶ Pour les logements : 2 places par logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.

▶ Pour l'hébergement hôtelier, au minimum 0,5 place par chambre ou logement.

▶ Pour les bureaux, 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.

▶ Pour les commerces

- De moins de 100 m² de surface de plancher : pas d'obligation.

- Entre 100 m² et 800 m² de surface de plancher, 1 place minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher.

- Au-delà de 800 m², 1 place minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher.

▶ Pour l'artisanat, le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activité et de la situation géographique du projet.

▶ Pour les entrepôts, le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activité et de la situation géographique du projet.

12.3. Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage environnant.

12.4. Dans tous les cas, le stationnement des P.M.R. doit être prévu dans le respect des règles qui lui sont applicables.

12.5. Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilité des sols.

Article AU13 – Espaces libres et plantations

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de plancher de surface d'habitation.

13.3. Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées.

13.4. Les plantations d'alignements d'arbres ou de haies seront constituées d'espèces d'essence locale (confer dispositions générales).

Les thuyas et le laurier-palme ne font pas partie des essences locales et sont interdits.

13.5. Lorsqu'une propriété est composée de plusieurs bâtiments, le projet doit inclure des liaisons végétales entre les différents bâtiments ou annexes afin de créer un équilibre entre les volumes bâtis et les espaces extérieurs.

13.6. Les fossés identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne seront pas rebouchés.

Article AU14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article AU15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1. L'implantation et la conception des constructions privilégieront une orientation bioclimatique, avec un captage solaire maximal à travers les vitrages et une protection contre les vents dominants.

15.2. Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe de la construction (isolation et inertie thermique).

15.3. Enfin, l'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. ...) est privilégié.

15.4. En cas de pose sur une toiture à pente, les panneaux solaires devront être intégrés harmonieusement au volume de la toiture, avec dépose des éléments de couverture (la pose par superposition à la couverture est interdite). Ils devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaire et cadre).

15.5. En cas de pose sur une toiture terrasse, les panneaux solaires devront être masqués par l'acrotère.

15.6. Les panneaux solaires posés au sol doivent être masqués depuis l'espace public.

Article AU16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numériques.