

# Zone AU h

## **Caractère de la zone**

Il s'agit de secteurs non équipés ou insuffisamment desservis et équipés, mais destinés à recevoir une urbanisation à court ou moyen terme à vocation principale résidentielle.

Pour être constructibles, ces secteurs doivent satisfaire diverses conditions d'élaboration des programmes d'aménagement, de définition des équipements structurants et de plans de composition cohérents conformément aux dispositions du présent règlement et aux orientations d'aménagement qui les concernent (périmètres portés au document graphique).

Zone où les constructions d'habitations individuelles isolées jumelées ou groupées et d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs sont autorisées en ordre discontinu.

Zone pouvant accueillir les bâtiments et équipements publics de toute nature.

Zone partiellement touchée par les risques naturels, notamment « glissement de terrain », « inondations » et « ravinement » (voir « carte des phénomènes naturels » dans document n°7 « informations risques et nuisances » et fiches conseils associées dans le même document sous dossier 7.1).

## **Division en secteurs**

Zone se divisant en secteurs repérés au document graphique et soumis à orientations d'aménagement.

Secteurs dont les indices indiquent un numéro d'ordre lié aux contraintes de réalisation des équipements nécessaires de voirie et réseaux divers.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les activités nuisantes pour le voisinage soumises ou non à déclaration et autorisation au titre des installations classées (bruit, odeurs, fumées,...) ;
- la création de constructions à usage agricole (même non classées) ainsi que celles destinées à l'élevage d'animaux (poulaillers, clapiers, chenils...)
- les garages non inscrits dans les politiques de déplacement ou qui ne constituent pas une annexe de l'habitation, les batteries de garages dont chaque box et les aires de stationnement dont chaque emplacement se dessert directement sur la voie publique ;
- les terrains de camping, stationnement de caravane... visés aux articles R.111-30 à R.111-43 du code de l'urbanisme ;
- les dépôts ou stockages de toute nature (véhicules, matériels agricoles, palettes...) visibles depuis l'espace public ;
- les carrières ;
- les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux nécessités par la réalisation des constructions ou des aménagements autorisés.

### **Article AUh 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

I. Les occupations et utilisations du sol énumérées en II ci-dessous sont admises aux conditions préalables suivantes :

- permettre à la commune d'évaluer la nature, le coût et le délai de réalisation des équipements publics rendus nécessaires par les opérations envisagées, ou de s'assurer que les équipements existants sont suffisants pour en admettre leur réalisation.
- faire l'objet d'un plan de composition propre à chaque secteur, s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'espace.

Ainsi, dans les secteurs AUh1 et AUh2 les opérations de lotissements ou d'ensembles immobiliers de toute nature doivent prendre en considération l'ensemble du secteur délimité au document graphique.

II. Sont notamment admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de réalisation de logements sociaux, des bâtiments indépendants ou des montées indépendantes seront privilégiées.

- Les activités artisanales et de services

- Les activités commerciales :

- o Dans la partie comprise dans l'espace préférentiel de développement : les commerces répondant aux besoins du quartier, dans la limite de 170 m<sup>2</sup> de surface de vente par unité et 800 m<sup>2</sup> par ensemble commercial ;
- o Dans la partie hors espace préférentiel de développement : les commerces répondant aux besoins du quartier, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de vente par unité et 500 m<sup>2</sup> par ensemble commercial.

à condition qu'elles 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.

- Les installations classées pouvant justifier de leur implantation en milieu urbain.

- L'extension des bâtiments à usages agricoles, existant à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle ne crée pas ou n'augmente pas, les nuisances pour les habitations voisines.
  - L'extension d'installations classées, d'entrepôts et de bâtiments d'activités artisanales ou industrielles existant à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle ne crée pas ou n'augmente pas les nuisances pour les habitations voisines.
  - L'aménagement de surfaces destinées à l'habitation dans les volumes des constructions existantes avec ou sans changement de destination.
  - Les démolitions.
- Par ailleurs, dans sa partie affectée par le risque inondation, reportée au document graphique, les constructions seront en outre soumises au règlement du PPRI de la Morge.

Des recommandations et/ou des prescriptions particulières pourront être émises à l'encontre des constructions situées dans les secteurs soumis aux risques naturels suivant la carte des aléas et en accord avec les fiches conseils associées à ces risques (voir dossier « informations risques et nuisances »).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUh 3 - Accès et voirie**

Toute construction ou installation comportera au moins un accès conforme aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic.

En règle générale, pour toutes constructions, les accès sur la voie publique doivent être au moins de 5 m de large sur une profondeur de 5 mètres à leur débouché.

Cette largeur peut être augmentée dans le cas d'opération de plus d'un logement ou si la voie d'accès présente une longueur supérieure à 10m ou diminuée si les conditions de desserte sont jugées satisfaisantes.

Les batteries de garages ne devront disposer que d'un seul accès cocher direct sur la voie publique.

Sauf indication explicite portée aux documents graphiques, l'emprise des voies est fixée en principe à 8 m (soit 4 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée).

Cette largeur devra être étendue en raison des fonctionnalités associées à la voirie et notamment pour permettre l'insertion des modes doux, des transports collectifs et pour assurer le confort d'utilisation et la sécurité des piétons ou diminuée en fonction de son importance et de sa vocation sans pouvoir descendre en dessous de 6m..

### **Article AUh 4 - Desserte par les réseaux**

#### **I. EAU**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2. ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées:**

toute construction doit disposer d'une installation d'assainissement autonome individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire. En cas d'existence ou de création d'un réseau de collecte des eaux usées, les constructions doivent obligatoirement s'y raccorder.

##### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle et doivent garantir le libre écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur

l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Par ailleurs, un dispositif d'écrêtement des débits de pointe pourra être imposé. Les aires de stationnement devront être pourvues d'installations conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

### 3. ELECTRICITE - TELEPHONE

Le réseau de distribution d'électricité à basse tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau téléphonique sera réalisé en souterrain.

### **ARTICLE AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, toute implantation de construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les règles d'alignement énoncées précédemment s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies (oriels, balcons, escaliers extérieurs, dépassées de toiture...) ne sont pas prises en compte dans la limite de 1 m de débord.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

En outre des constructions à l'alignement ou dans la marge de recul peuvent être admises pour des édifices divers participant des équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (transformateurs, aires à containers...).

### **ARTICLE AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (hors les passées de toiture dans limite de 0.50 m) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative et ceci le long d'une seule limite à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m pour les murs pignons (3 m. à l'égout du toit ou sur toitures terrasses) et leur longueur 8 m.

Si une construction existe en limite sur une parcelle voisine, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative le long de la construction existante et leur longueur peut être étendue à celle du bâtiment existant.

Les bâtiments isolés annexes à l'habitation ne pourront pas être implantés à une distance de la limite inférieure à la moitié de leur hauteur.

Les piscines seront implantées à au moins 3 m de ces limites.

Les bâtiments destinés à accueillir des activités sont implantés selon la même règle, sous réserve que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies édictées en fonction de la nature des activités exercées. Par ailleurs des règles plus contraignantes pourront être imposées en fonction des normes et contraintes de sécurité.

## **Article AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Une distance d'au moins 4 m peut être exigée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, d'accessibilité, de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

## **Article AUh 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments d'habitation (hors passées de toitures) ne peut excéder 50 % de la surface totale du tènement concerné.

Toutefois des emprises supplémentaires seront possibles sur motivation argumentée et dans les limites du respect des autres articles de ce règlement.

Pour des constructions affectées à des activités artisanales, commerciales ou de services, ou la réalisation d'équipements publics, on ne tiendra pas compte du C.E.S. maximum défini précédemment sous réserve de répondre aux autres règles du présent règlement (notamment la règle AUh 12 relative au stationnement des véhicules et AUh 13 relative aux espaces libres et plantations).

## **Article AUh 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tous points du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur maximale des constructions est définie comme suit :

Habitations individuelles isolées : 7m. à l'égout du toit et 10m. au faîtage.

Habitat intermédiaire et petit collectif : 11m. sur acrotère ou 12m. au faîtage.

Pour toutes les autres constructions la hauteur ne peut excéder 10 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que châteaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

### Règles de hauteur sur les limites séparatives :

- En cas d'implantation sur une limite séparative non précédemment construite la hauteur maximum est fixée à 4m pour un mur pignon, 3 m à l'égout de toit ou sur toitures terrasses.
- Dans le cas d'une limite séparative préalablement construite sur la parcelle voisine, la hauteur maximum du nouveau bâtiment sur la limite sera au plus égale à celui de la construction déjà édifiée sur ladite limite sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée.

(Voir ci-après, en fin de règlement de zone, le croquis en coupe précisant le gabarit de la constructibilité résultant de l'application concomitante des règles 7 et 10 du présent règlement. )

## **Article AUh 11 - Aspect extérieur**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable : "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."

Ces dispositions s'appliquent notamment en termes d'harmonie, d'aspect et de couleur pour les couvertures, les enduits et parements extérieurs, les menuiseries extérieures et les occultations. Les toitures en tuile seront de couleur rouge vieilli.

### Remblais et déblais

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique et sans la possibilité d'une meilleure adaptation au sol de la construction projetée.
- Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.
- Tout apport de terre à moins de 2 m des limites séparatives devra faire l'objet d'un talutage destiné en particulier à réduire la hauteur des murs de soutènements éventuels.

### Clôtures

- Les clôtures devront dans la mesure du possible prendre en compte les contraintes de continuité avec les clôtures avoisinantes.
- Leur hauteur est limitée à 1m50 hors tout au-dessus du sol.
- Cette hauteur maximale est portée à 2m lorsqu'il s'agit de terrains affectés à l'usage d'activités.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des raisons d'urbanisme et de continuité paysagère.

En règle générale les projets doivent :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments) ;
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil...).

## **Article AUh 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

### 1 - Habitations

- Habitat collectif et intermédiaire : il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par unité de 74 m<sup>2</sup> de SP affectée au logement dont la moitié en garage couvert.
- Habitat individuel : il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par unité de 110 m<sup>2</sup> de SP affectée au logement dont la moitié en abri ou garage couvert.

### 2 - Autres constructions

- Les normes minimales suivantes doivent être appliquées pour :
  - les commerces autorisés : 1 emplacement / 25 m<sup>2</sup> de vente
  - les bureaux : 1 emplacement / 25 m<sup>2</sup> de SP
  - les restaurants : 1 emplacement / 10 m<sup>2</sup> restauration
  - les hôtels : 1 emplacement / 2 chambres
  - les activités (industrie, artisanat..) : 1 emplacement/ 30 m<sup>2</sup> SP (hors surface de stockage)

Pour les équipements publics et autres cas non prévus : le nombre et la localisation des emplacements des stationnements doivent correspondre à la destination des constructions projetées.

Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

### 3 - Stationnement des cycles :

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé

de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en terme de surface :

- |   |  |
|---|--|
| - Habitation :                              | 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m <sup>2</sup> |
| - Bureaux :                                 | 1,5 % de la SP   |
| - Services publics ou d'intérêt collectif : | 1,5 % de la SP   |
| - Autres constructions :                    | 0.5% de la SP  |

### **Article AU h 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

#### Espaces libres

- La totalité de la surface non construite de la parcelle, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallage, pavage, pelouse).
- Pour les ensembles immobiliers, il pourra être exigé la réalisation d'espaces verts, de jeux ou de détente à usage privatif ou commun correspondant à l'importance de l'opération et participant au confortement des objectifs paysagers prévus pour le secteur.

#### Plantations

- Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres abattus devront être au moins remplacés et un schéma de plantation devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol.

#### Aires de stationnement

- Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de hautes tiges à raison d'au moins une unité pour 6 emplacements.

#### **Gabarit de constructibilité:**

#### **Application des articles**

#### **AUh 7 et AUh 10**

**(Hors cas**

**de construction**

**mitoyenne déjà existante)**

