

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH

ARTICLE AUH 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article AUH 2.

ARTICLE AUH 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles destinées au service public et d'intérêt collectif et à usage d'activités sanitaires et sociales, ainsi que les occupations complémentaires liées à cet usage.

ARTICLE AUH 3: Les conditions de desserte des terrains par les voiries

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée + accotements) des voies nouvelles, ne sera pas inférieure à :

6 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 4,50 mètres pour les voies en double sens, 5 mètres de large, avec une chaussée minimum de 3 mètres pour les voies à sens unique, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voie concernée et présentera au moins une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

ARTICLE AUH 4: Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2 – Electricité

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail doivent être raccordés au réseau public d'électricité ; les raccordements seront enterrés.

3 – Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

b - Eaux pluviales

Un dispositif individuel de récupération des eaux pluviales conforme à la législation et adapté aux aménagements projetés devra être réalisé.

ARTICLE AUH 5: La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE AUH 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0 . Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique, toutes ces voies étant externes au périmètre d'opération; pour les voies internes au périmètre d'opération les règles ne s'appliquent pas.

6.1. Implantation

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la voie ou emprise publique qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à $H / 2$, ou au minimum à 9 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimum de 2 mètres.

ARTICLE AUH 7 . L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à $H / 2$, ou au minimum à 9 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimum de 2 mètres.

ARTICLE AUH 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUH 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUH 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point du bâtiment et le point du terrain naturel situé à

l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 5 niveaux utiles.

Il pourra être admis un niveau technique supplémentaire comprenant les ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'activité, exemples: cheminées, ascenseur, etc...

Aucun élément de toiture ne devra dépasser la cote altimétrique de 474 m, NGF.

ARTICLE AUH 11 - L'aspect extérieur des constructions

11.0. Généralités

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants; il sera tenu compte des perceptions proches ou lointaines des constructions envisagées, aussi bien du côté des voies rapides que du côté des autres voies.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'ambiance du site de grande qualité paysagère; en outre, elles devront être conçues en fonction du caractère sonore des voies environnantes, existantes et futures.

Si le projet le justifie dans sa cohérence et son innovation, des adaptations aux règles qui suivent pourront être admises.

11.1. Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

A noter que le secteur de remblais récents en partie sud de la zone et délimité sur le plan de zonage n'est pas à considérer comme un terrain naturel.

11.2. Aspect des façades

Les façades présentant un linéaire de plus de 50 m de longueur devront comporter des caractéristiques architecturales qui permettent de rompre cet aspect linéaire, par exemple :

- décrochements, retraits, saillies, transparences etc...

Les matériaux de façade utilisés devront être de type et d'aspect naturel: bois, béton poli dans des tonalités grises, béton lasuré, pierre, enduit pastel gris clair, verre, ou matériaux similaires. Les menuiseries devront être traitées de la manière suivante: métal naturel (gris mat ou brillant ou rouillé vernis), bois blond, ou matériaux similaires de teinte gris clair ou blond.

Les bardages ou charpentes métalliques devront être traités de la manière suivante :

- acier galvanisé ou acier inoxydable ou aluminium naturel non peint ou peint en gris clair, ou matériaux similaires.

D'une manière générale, sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

11.3.Aspect des toitures

Toutes les toitures devront présenter un aspect soigné au titre de la cinquième façade.

Dans le cas où des éléments techniques sont prévus au dernier niveau, dit technique, ils devront être ordonnés et dissimulés par des structures translucides (claustra, matériaux translucides ...).

Les matériaux de couverture pour les toits en pente doivent être en tuiles de la région ou en ardoises; l'emploi du cuivre, de l'inox plombé, du zinc pourra être autorisé.

Les teintes autorisées des couvertures sont: brune, couleur ardoise, gris ou couleur naturelle

des matériaux métalliques autorisés.

L'emploi de matériaux transparents (vérandas ou autres...) peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

11.4. Aspect des clôtures

Elles sont soumises à autorisation; en tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation; d'une hauteur maximum de 2,20 m, elles doivent être constituées par :

- des grilles ou grillages plastifiés verts, de mailles carrées, fixés sur des poteaux plastifiés et comportant ou non un mur bahut de 0,80 m maximum, et masqués par des plantations en haies vives ;
- des éléments métalliques de section la plus fine possible, galvanisés ou inox, présentant un aspect de transparence ;
- des haies vives.
- des murs pleins peuvent être autorisés de manière ponctuelle à condition que leur hauteur maximum ne dépasse pas 2,20 m, qu'ils soient en pierres maçonnées ou revêtus d'un enduit taloché de teinte gris ciment naturel ou sable du pays, ou en béton brut.

Les murs de soutènement en limite de voirie sont autorisés s'ils sont justifiés par un talus naturel et leur hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de ce talus, avec en plus la hauteur du parapet ; leur parement devra présenter un aspect fini (enduit rustique, pierres, béton brut, etc...).

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins d'entretien et de sécurité.

ARTICLE AUH 12. Les aires de stationnement

Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

Le nombre de stationnements doit correspondre aux besoins recensés.

Les aires de stationnement devront être fractionnées par tranche de 200 places au maximum ; entre chaque tranche de stationnement une coupure végétale d'une largeur minimum de 4 m, devra être prévue avec des plantations d'arbres à haute tige.

A l'intérieur des tranches de stationnements, un aménagement paysager devra comporter au moins 1 arbre à haute tige pour 10 stationnements.

Un pourcentage de 30 % des stationnements nécessaires devra être réalisé selon 3 possibilités (voir croquis dans rapport de présentation) : sous bâtiment, sous espaces publics, sous autre niveau de parking.

Pour la typologie en parkings superposés, la réalisation devra respecter un maximum de 2 niveaux de superposition aérienne et utiliser au mieux la pente du terrain naturel pour réduire les pentes d'accès.

En cas d'extension de stationnements à posteriori, ils devront obligatoirement être tous réalisés conformément au type superposé (voir croquis dans rapport de présentation). En outre, Une aire de stationnement spécifique devra être implantée à proximité immédiate de l'entrée du bâtiment d'accueil, pour les transports en commun, pour les taxis, pour les personnes à mobilité réduite et pour les véhicules sanitaires; des abris devront être prévus pour l'attente ou la dépose des usagers.

ARTICLE AUH 13 - Espaces libres et plantations

Toutes les surfaces non utilisées par le bâti, les stationnements et les dessertes, devront être obligatoirement paysagées ; un plan des aménagements paysagers comportant le détail

(emplacements, espèces...) des plantations devra être joint à la demande de permis de construire; par principe, toute plantation détruite devra être replantée.

Les aménagements paysagers devront au minimum respecter les caractéristiques suivantes : Les limites périphériques du site devront être prévégétalisées sur une largeur minimum de 4 m en utilisant les plantations existantes et en complétant avec des plantations nouvelles de haute tige, diversifiées, de type essences locales et d'entretien facile; cette haie végétale continue pourra présenter des aérations ponctuelles permettant des vues intéressantes sur les bâtiments en fonction des vues perspectives paysagères les plus valorisantes.

La limite périphérique au sud-ouest en séparation avec la centrale d'enrobé existante devra être particulièrement bien fournie avec des plantations à haute tige pour former un bon écran végétal sur un merlon de terre végétale et l'ensemble de la zone de remblais (délimitée au plan de zonage) sera paysagée à l'identique de l'ensemble du site pour ses parties non utilisées par les bâtiments, les voiries et les stationnements.

La trame végétale existante à l'intérieur de l'emprise foncière devra être conservée et complétée (avec les mêmes caractéristiques que les limites périphériques) en s'adaptant si nécessaire et de manière exceptionnelle à l'organisation fonctionnelle des occupations du sol comme les dessertes; dans le cas d'adaptation, les surfaces de plantations supprimées, seront remplacées à surface équivalente pour compléter la trame végétale.

Le réseau hydraulique devra être préservé et valorisé par exemple avec des accompagnements de cheminements piétonniers; en cas de franchissements par des liaisons nécessaires au projet autorisé, ceux-ci devront être réalisés en aérien de type passerelle, pont ou galerie (ouverte ou fermée) ; aucun franchissement par des éléments bâtis ou par des remblais ne pourra être autorisé.

Un secteur pour un espace de type jardin de détente et d'attente, de loisirs et d'agrément, devra être aménagé sur une surface minimum d'un seul tenant de 4.000 m², avec des plantations hautes et des plantations basses, et avec un lieu équipé de bancs, d'abris, de jeux d'enfants, etc...

ARTICLE AUH14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.