

**Commune de**

**Lombron**

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
<b>révision</b>	<b>PLU</b>	<b>21/01/2005</b>	<b>03/10/2008</b>	<b>16/01/2009</b>	<b>Actualisée le 01/03/2010</b>
révision	POS	20/05/1988	15/11/1997	02/01/1998	
révision	POS	08/10/1982	29/06/1985	17/05/1991	
révision	POS	20/07/1979	21/01/1980		
élaboration	POS	30/08/1971	03/08/1977		

## **ZONE AUh**

La zone AUh est une zone réservée pour l'urbanisation future pour l'implantation d'habitations mais qui peut être ouverte à l'urbanisation anticipée dans le cadre d'opérations groupées et sous certaines conditions.

### **SECTION 1**

#### **NATURE DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE AUh 1 - SONT INTERDITS -**

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

##### **ARTICLE AUh 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

\* Les constructions à usage d'habitation, les équipements publics et les équipements commerciaux, artisanaux et de service nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :

- que les constructions fassent partie d'une opération de **10** logements au moins ou que les équipements commerciaux, artisanaux et de service présentent une Surface Hors Œuvre Nette totale d'au moins **500 m<sup>2</sup>** ou que les équipements publics présentent une Surface Hors Œuvre Nette totale d'au moins **200 m<sup>2</sup>** ou que l'opération intéresse le reste de la zone ou permette de finir l'aménagement d'un secteur de la zone, si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 10 lots,

- que les eaux pluviales soient gérées dans le cadre du lotissement de manière à ce que le débit de fuite après l'aménagement du lotissement ne soit pas supérieur à ce qu'il était avant l'aménagement du lotissement.

- que cette opération soit compatible avec un aménagement interne de la zone cohérent et respectant les accès éventuellement définis.

\* Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou légalement autorisées dans la zone AUh, l'extension de ces constructions et la création d'annexes dissociées sous réserve que cela ne compromette pas l'aménagement du reste de la zone.

\* Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

**Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone AUh.**

### **SECTION 2**

#### **CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE -**

###### **1 - ACCES**

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

## **2 - VOIRIE**

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

### **1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION**

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis

## **ARTICLE AUh 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -**

Sans objet

## **ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -**

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement des voies d'au moins 5 m pour le garage et d'au moins 3 m pour le reste de la construction.

Pour les chemins piétonniers, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 3 m.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...) soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ....) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

## **ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

**Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 40 m<sup>2</sup> ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 3 m.**

\* Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

\* Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

**Pour les constructions dont la superficie est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 3 m.** l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

\*\*\*\*\*

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'un permis d'aménager, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ....) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

## **ARTICLE AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation et (ou) d'activités, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres

Lorsque l'une des constructions est une annexe (garage, abri...), son implantation par rapport à la construction à usage d'habitation et (ou) d'activités n'est pas réglementée.

## **ARTICLE AUh 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

Sans objet.

## **ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE -**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 3,50 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Cette hauteur pourra atteindre un étage sur rez de chaussée et 6 m à l'égout du toit :

- pour les opérations groupées
- pour les constructions ayant une surface au sol d'au moins 150 m<sup>2</sup> mais à condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics

## **ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

### **1) GENERALITES**

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voirie et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

L'emploi des matériaux permettant les économies d'énergie et (ou) la mise en œuvre d'énergies renouvelables est autorisé en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

### **2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES**

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m<sup>2</sup> ) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

### **3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES**

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires par leur aspect et par leur teinte. Elles pourront cependant être en bois, en verre ou en matériaux translucides..... à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant.....). Les tôles ondulées sont strictement interdites.

### **4) AUTRES CONSTRUCTIONS**

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

### **5) DIVERS**

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

## **ARTICLE AUh 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -**

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le début des travaux.
- 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces et par 25 m<sup>2</sup> d'équipements publics
- 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et pour les équipements médico-sociaux

Ces dispositions sont cumulatives.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

## **ARTICLE AUh 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -**

**Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumis à une déclaration préalable** en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage d'équipements publics, d'équipements, de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m<sup>2</sup> par logement. Afin d'éviter un trop grand éparpillement des espaces verts, il sera possible de prévoir le regroupement de ces espaces en un ou plusieurs points de la zone AUh.

**Il devra rester au moins 30 % de la parcelle en pleine terre. Dans ce calcul, les toitures et façades végétalisées seront comptabilisées comme surface en pleine terre.**

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUh 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 0,60 pour les constructions à usage d'habitation jumelées, en bande ou en grappe,
- 0,50 pour toutes les autres constructions.

Les constructions scolaires, sanitaires et les équipements publics ne sont pas soumis au C.O.S.