

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser « AU » englobent les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate ont une capacité insuffisante pour desservir les futures occupations du sol. Les constructions y sont autorisées :

- *Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*
- *Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement.*

ZONE 1AUPc

ARTICLE 1AUPc 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES**SONT INTERDITS en 1AUPc(1) et 1AUPc(2) :****En matière d'habitat, de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - × de bâtiments à vocation industrielle,
 - × de constructions à usage hôtelier,
 - × d'installations classées,
 - × d'entrepôts,
 - × de bâtiments à vocation exclusive d'artisanat, de commerces ou d'activités.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En matière de démolitions :

- Dans tous les cas, les murs d'enceintes existants montés en moellons à l'ancienne ou autre ne peuvent être démolis sans autorisation préalable et devront être reconstruits à l'identique.

**ARTICLE 1AUPc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****SONT ADMIS en 1AUPc(1) et 1AUPc(2) :**

Les constructions extension et aménagements de toute nature non mentionnées en 1AUPc 1 (pour les secteurs 1AUPc(1) et 1AUPc(2)) et plus particulièrement les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sous réserve :

- **De faire partie d'une opération d'ensemble qui concerne la totalité de l'emprise foncière de du secteur concerné ;**
- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens,**

Ainsi que les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :

- La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.
- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements de bâtiments à usage d'activités, de commerces ou d'artisanat devront former un ensemble homogène avec la construction principale qui sera à usage principal d'habitation.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.

**ARTICLE 1AUPc 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES
DES TERRAINS.****En 1AUPc(1) et 1AUPc(2) :**

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. ; et agricoles – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

**ARTICLE 1AUPc 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES
RESEAUX****En 1AUPc(1) et 1AUPc(2) :****1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quant il existe.

2. Assainissement**Eaux usées****Assainissement collectif**

- Toute construction ou installation doit être raccordée, gravitairement ou par un poste de refoulement individuel, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les réseaux situés à l'intérieur de la propriété doivent être construits suivant un système séparatif, y compris sur les rues équipées d'un collecteur public unitaire (afin de permettre une séparation ultérieure des rejets).
- Tout raccordement au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement collectif.
- Si le raccordement doit passer sur des parcelles privées voisines, l'autorisation des propriétaires voisins devra être justifiée par écrit (avec inscription aux hypothèques). La nécessité d'instaurer une servitude de passage en terrain privé n'exonère pas d'un raccordement au réseau public.

- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec la collectivité propriétaire de l'ouvrage.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle dans les conditions définies par le zonage pluvial. Le ruissellement doit obligatoirement être maîtrisé à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement, conformément aux normes du SDAGE du Bassin Seine-Normandie. Les propositions des pétitionnaires devront être appuyées par une note de calcul argumentée, d'un point de vue de l'hydraulique, de la pédologie et de la gestion des ouvrages envisagés. Les rejets dans les ouvrages publics (réseaux d'eaux pluviales, caniveaux, ...) sont soumis à autorisation de la collectivité propriétaire de l'ouvrage.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées quand ils existent.
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public, en cas d'impossibilité il sera fait des choix de teintes se fondant avec le support.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement sont interdits.

Collecte des déchets :

Les constructions (issues d'une division ou non) devront prévoir un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, ne soient pas visibles depuis la voie publique.

ARTICLE 1AUPc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En 1AUPc(1) et 1AUPc(2) :

Non réglementé.

ARTICLE 1AUPc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En 1AUPc(1) et 1AUPc(2) :

Les constructions pourront être implantées avec un recul de 3,00 m minimum de l'alignement (ou de toute limite s'y substituant et figurant au document graphique), par rapport à la voie donnant accès à la maison, et à 2,00 m par rapport aux autres voies.

Les garages pourront être implantés à l'alignement des voies si leur accès ne se fait pas directement par cette voie, mais par l'intérieur de la parcelle.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

EXEMPTIONS :

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.

EXCEPTIONS :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE 1AUPc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En 1AUPc(1) et 1AUPc(2) :

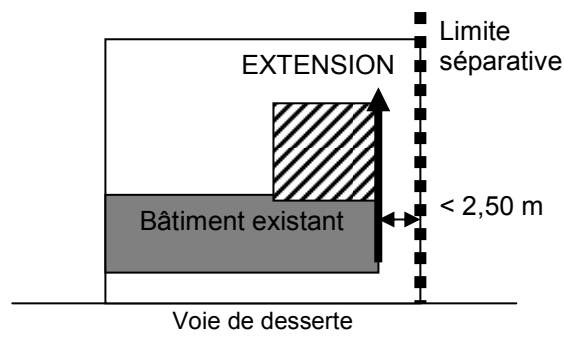
Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées soit à :

- au moins 2,50 m des limites séparatives lorsque les constructions et installations autorisées ne portent pas atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- au moins 6,00 m des limites séparatives.

Exemptions :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci lorsqu'elle ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux et en respectant une marge de recul de 2,50 m minimum le long de la limite séparative. Dans le cas d'un bâtiment joignant une des limites séparatives l'extension pourra se faire le long de cette limite séparative. **Dans les deux cas** : l'extension du bâtiment devra respecter une marge de recul de 8 m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.



Exceptions :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Les constructions non principales telles que les abris de jardins, garages non accolés, pourront être implantés :
 - En limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 10 m² et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 3,00 m.
 - En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

ARTICLE 1AUPc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En 1AUPc(1) et 1AUPc(2) :

La distance minimale entre tout point de constructions principales non contiguës sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré. Cette distance est réduite de moitié lorsque les constructions et installations autorisées ne portent pas atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble où les acquéreurs sont soumis à un règlement de construction approuvé.

Exceptions :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE 1AUPc 9 : EMPRISE AU SOL

1AUPc(1) et 1AUPc(2)

Non réglementé

ARTICLE 1AUPc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf. lexique) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

- La hauteur de toute construction principale, mesurée au faîtage, ne peut excéder 11 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+1+C.
- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage.

EXCEPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine. (cf. art. R. 111-1 et R. 111-22 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AUPc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En 1AUPc(1) et 1AUPc(2) :

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la co-visibilité avec un élément patrimonial recensé,
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions pourront être différentes pour permettre l'implantation et la mise en œuvre de dispositifs spécifiques aux énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. De ce fait, l'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- L'emploi du shingle est à éviter sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m².
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est déconseillée, sauf les panneaux solaires.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

- A l'occasion du ravalement, et notamment pour les façades des bâtiments présentant une bonne qualité architecturale, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Ainsi, les teintes vives sont à éviter et les tons pastels et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront être recherchés.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

LES CLOTURES

Les clôtures sur rue ne seront pas obligatoirement implantées à l'alignement des voies.

- D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.
- Les plaques de béton non revêtues sont interdites.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

ARTICLE 1AUPc 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPEL :

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

En 1AUPc(1) et 1AUPc(2) :

GENERALITES

- Habitat 2 places par logement aménagées sur la propriété ou dans la construction + 1 place visiteur pour deux lots en cas de lotissement ou constructions groupées.
- Activités 1 place pour 25 m² de SHON liée à l'activité,
- Autres (équipements publics et collectifs)
Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE 1AUPc 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En 1AUPc(1) et 1AUPc(2) :

- Dans tous les cas, les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 50% de la superficie totale de la propriété.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés ou aménagés en aire de jeux (10 % minimum de la surface des espaces communs).
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.
- Les constructions édifiées sur les coteaux doivent obligatoirement avoir des plantations d'arbre d'essence locale devant la façade de manière à faire écran afin de préserver les vues lointaines.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.
- Les variétés végétales sensibles au feu bactérien sont à éviter.

ARTICLE 1AUPc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En 1AUPc(1) et 1AUPc(2) :

Le COS est fixé à 0,30

Toutefois, il n'est pas applicable aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de cinq ans.

ZONE 2AUPc

ARTICLE 2AUPc 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS en 2AUPc(1) :

En matière d'habitat, de commerces et d'activités :

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - × de bâtiments à vocation industrielle,
 - × de constructions à usage hôtelier,
 - × d'installations classées,
 - × d'entrepôts,
 - × de bâtiments à vocation exclusive d'artisanat,
 - × de bâtiments à vocation exclusive de commerces ou d'activités.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En matière de démolitions :

- Dans tous les cas, les murs d'enceintes existants montés en moellons à l'ancienne ou autre ne peuvent être démolis sans autorisation préalable et devront être reconstruits à l'identique.

SONT INTERDITS en 2AUPc(2) :

Toute construction nouvelle susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone et non mentionnée à l'article 2AUPc 2 sur le secteur concerné (2AUPc(2)).

ARTICLE 2AUPc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS en 2AUPc(1) :

Les constructions extension et aménagements de toute nature non mentionnées en 2AUPc 1 (pour le secteur concerné : 2AUPc(1)) et plus particulièrement les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sous réserve :

- De faire partie d'une opération d'ensemble qui concerne la totalité de l'emprise foncière de la zone ;
- de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens,

Ainsi que les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :

- La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.
- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements de bâtiments à usage d'activités, de commerces ou d'artisanat devront former un ensemble homogène avec la construction principale qui sera à usage principal d'habitation.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les

règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.

SONT ADMIS en 2AUPc(2) :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

ET SOUS RESERVE D'UNE MODIFICATION OU D'UNE REVISION DU PLU :

Les constructions à usage agricole, d'industrie, d'artisanat, d'activités ou de commerces, et les équipements qui y sont liés ainsi que les habitations annexes au titre de ces activités sous réserve :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
- de ne pas augmenter de manière significative les besoins en infrastructure et réseaux,

ARTICLE 2AUPc 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

En 2AUPc(1) :

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. ; et agricoles – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

En 2AUPc(2) :

Sans objet.

ARTICLE 2AUPc 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**En 2AUPc(1) :****1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quant il existe.

2. AssainissementEaux uséesAssainissement collectif

- Toute construction ou installation doit être raccordée, gravitairement ou par un poste de refoulement individuel, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les réseaux situés à l'intérieur de la propriété doivent être construits suivant un système séparatif, y compris sur les rues équipées d'un collecteur public unitaire (afin de permettre une séparation ultérieure des rejets).
- Tout raccordement au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement collectif.
- Si le raccordement doit passer sur des parcelles privées voisines, l'autorisation des propriétaires voisins devra être justifiée par écrit (avec inscription aux hypothèques). La nécessité d'instaurer une servitude de passage en terrain privé n'exonère pas d'un raccordement au réseau public.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec la collectivité propriétaire de l'ouvrage.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle dans les conditions définies par le zonage pluvial. Le ruissellement doit obligatoirement être maîtrisé à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement, conformément aux normes du SDAGE du Bassin Seine-Normandie. Les propositions des pétitionnaires devront être appuyées par une note de calcul argumentée, d'un point de vue de l'hydraulique, de la pédologie et de la gestion des ouvrages envisagés. Les rejets dans les ouvrages publics (réseaux d'eaux pluviales, caniveaux, ...) sont soumis à autorisation de la collectivité propriétaire de l'ouvrage.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées quand ils existent.
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public, en cas d'impossibilité il sera fait des choix de teintes se fondant avec le support.

- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement sont interdits.

Collecte des déchets :

Les constructions (issues d'une division ou non) devront prévoir un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, ne soient pas visibles depuis la voie publique.

En 2AUPc(2) :

Sans objet

ARTICLE 2AUPc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En 2AUPc(1) et 2AUPc(2) :

Non réglementé.

ARTICLE 2AUPc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En 2AUPc(1) (secteur dense) :

Les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voie (ou à toute limite s'y substituant et figurant au document graphique), ou avec un recul de 1,50 m minimum.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

En 2AUPc(1) (secteur moins dense) :

Les constructions pourront être implantées avec un recul de 3,00 m minimum de l'alignement (ou de toute limite s'y substituant et figurant au document graphique), par rapport à la voie donnant accès à la maison, et à 2,00 m par rapport aux autres voies.

Les garages pourront être implantés à l'alignement des voies si leur accès ne se fait pas directement par cette voie, mais par l'intérieur de la parcelle.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

De plus pour la zone 2AUPc(1) secteurs dense et moins dense :

EXEMPTIONS :

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.

EXCEPTIONS :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

En 2AUPc(2) :

Toute construction ne pourra être implantée à moins de :

- 12 mètres de l'alignement.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

Exceptions :

Le retrait pourra être moindre pour :

- les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public.
- les aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.

ARTICLE 2AUPC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En 2AUPc(1) (secteur dense) :

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées soit à :

- au moins 2, 50 m des limites séparatives lorsque les constructions et installations autorisées ne portent pas atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- au moins 6,00 m des limites séparatives.

En 2AUPc(1) (secteur moins dense) :

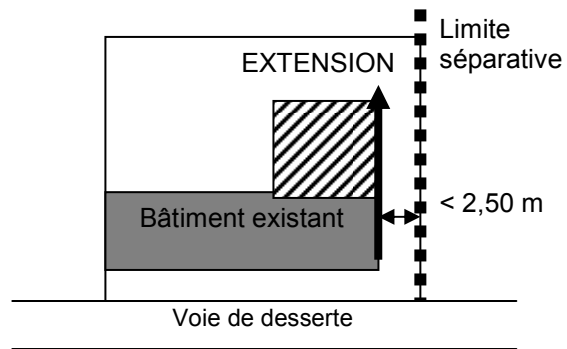
Les constructions pourront être implantées sur une limite séparative au plus.

Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- au moins 2, 50 m des limites séparatives lorsque les constructions et installations autorisées ne portent pas atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- au moins 8,00 m des limites séparatives.

Exemptions :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci lorsqu'elle ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux et en respectant une marge de recul de 2,50 m minimum le long de la limite séparative. Dans le cas d'un bâtiment joignant une des limites séparatives l'extension pourra se faire le long de cette limite séparative. **Dans les deux cas** : l'extension du bâtiment devra respecter une marge de recul de 8 m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.



Exceptions :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Les constructions non principales telles que les abris de jardins, garages non accolés, pourront être implantés :
 - En limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 10 m² et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 3,00 m.
 - En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

En 2AUPc(2) :

Sauf indication contraire au document graphique les constructions doivent être implantées à au moins 8 m des limites séparatives.

Exception :

- L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être soit en retrait soit à l'alignement.

ARTICLE 2AUPc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En 2AUPc(1) et 2AUPc(2) :

La distance minimale entre tout point de constructions principales non contiguës sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

Cette distance est réduite de moitié lorsque les constructions et installations autorisées ne portent pas atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble où les acquéreurs sont soumis à un règlement de construction approuvé.

Exceptions :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE 2AUPc 9 : EMPRISE AU SOL**En 2AUPc(1) :**

- L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation et annexes ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.
Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas 5% de la superficie du terrain.
- Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En 2AUPc(2) :

Non réglementé

ARTICLE 2AUPc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf. lexique) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

En 2AUPc(1) (secteur dense) :

- La hauteur de toute construction principale, mesurée au faîtage, ne peut excéder 10 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+1+C.
- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage.

En 2AUPc(1) (secteur moins dense) :

- La hauteur de toute construction principale, mesurée au faîtage, ne peut excéder 9 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+C.
- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage.

EXCEPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine. (cf. art. R. 111-1 et R. 111-22 du Code de l'Urbanisme).

En 2AUPc(2) :

Non réglementé

**ARTICLE 2AUPc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES
CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE
LEURS ABORDS****En 2AUPc(1) :****DISPOSITIONS GENERALES**

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions pourront être différentes pour permettre l'implantation et la mise en œuvre de dispositifs spécifiques aux énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. De ce fait, l'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- L'emploi du shingle est à éviter sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m².
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est déconseillée, sauf les panneaux solaires.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement, et notamment pour les façades des bâtiments présentant une bonne qualité architecturale, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Ainsi, les teintes vives sont à éviter et les tons pastels et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront être recherchés.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

LES CLOTURES

Les clôtures sur rue ne seront pas obligatoirement implantées à l'alignement des voies.

- D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.
- Les plaques de béton non revêtues sont interdites.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

En 2AUPc(2) :

Non réglementé

ARTICLE 2AUPc 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPEL :

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

En 2AUPc(1) :

GENERALITES

- Habitat 2 places par logement aménagées sur la propriété ou dans la construction + 1 place visiteur pour deux lots en cas de lotissement ou constructions groupées.
- Activités 1 place pour 25 m² de SHON liée à l'activité,
- Autres (équipements publics et collectifs)
Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

En 2AUPc(2) :

Non réglementé

ARTICLE 2AUPc 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Dans tous les cas, les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En 2AUPc(1) :

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 50% de la superficie totale de la propriété.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés ou aménagés en aire de jeux (10 % minimum de la surface des espaces communs).
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.
- Les constructions édifiées sur les coteaux doivent obligatoirement avoir des plantations d'arbre d'essence locale devant la façade de manière à faire écran afin de préserver les vues lointaines.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.
- Les variétés végétales sensibles au feu bactérien sont à éviter.

En 2AUPc(2) :

Non réglementé

ARTICLE 2AUPc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En 2AUPc(1) :

SECTEUR A (dense) : COS 0,60

SECTEUR B (moins dense) : COS 0,30

Toutefois, il n'est pas applicable aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de cinq ans.

De plus, pour les deux secteurs, un COS supplémentaire de 0,10 est prévu dans le cas d'implantation d'activités autorisées.

En 2AUPc(2) :

Non réglementé

ZONE 3AUPc

ARTICLE 3AUPC 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES**SONT INTERDITS :****En matière d'habitat, de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - × de bâtiments à vocation industrielle,
 - × de constructions à usage hôtelier,
 - × d'installations classées,
 - × d'entrepôts,
 - × de bâtiments à vocation exclusive d'artisanat, de commerces ou d'activités.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En matière de démolitions :

- Dans tous les cas, les murs d'enceintes existants montés en moellons à l'ancienne ou autre ne peuvent être démolis sans autorisation préalable et devront être reconstruits à l'identique.

ARTICLE 3AUPC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**SONT ADMIS :**

Les constructions extension et aménagements de toute nature non mentionnées en 3AUPc 1 et plus particulièrement les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sous réserve :

- **De faire partie d'une opération d'ensemble qui concerne la totalité de l'emprise foncière de la zone ;**
- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens,**

Ainsi que les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :

- La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.
- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements de bâtiments à usage d'activités, de commerces ou d'artisanat devront former un ensemble homogène avec la construction principale qui sera à usage principal d'habitation.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.

ARTICLE 3AUPC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. ; et agricoles – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE 3AUPc 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quant il existe.

2. Assainissement

Eaux usées

Assainissement collectif

- Toute construction ou installation doit être raccordée, gravitairement ou par un poste de refoulement individuel, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les réseaux situés à l'intérieur de la propriété doivent être construits suivant un système séparatif, y compris sur les rues équipées d'un collecteur public unitaire (afin de permettre une séparation ultérieure des rejets).
- Tout raccordement au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement collectif.
- Si le raccordement doit passer sur des parcelles privées voisines, l'autorisation des propriétaires voisins devra être justifiée par écrit (avec inscription aux hypothèques). La nécessité d'instaurer une servitude de passage en terrain privé n'exonère pas d'un raccordement au réseau public.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec la collectivité propriétaire de l'ouvrage.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle dans les conditions définies par le zonage pluvial. Le ruissellement doit obligatoirement être maîtrisé à la source, en limitant le débit de

ruissellement généré par toute opération d'aménagement, conformément aux normes du SDAGE du Bassin Seine-Normandie. Les propositions des pétitionnaires devront être appuyées par une note de calcul argumentée, d'un point de vue de l'hydraulique, de la pédologie et de la gestion des ouvrages envisagés. Les rejets dans les ouvrages publics (réseaux d'eaux pluviales, caniveaux, ...) sont soumis à autorisation de la collectivité propriétaire de l'ouvrage.

- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées quand ils existent.
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public, en cas d'impossibilité il sera fait des choix de teintes se fondant avec le support.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement sont interdits.

Collecte des déchets :

Les constructions (issues d'une division ou non) devront prévoir un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, ne soient pas visibles depuis la voie publique.

ARTICLE 3AUPC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 3AUPC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées avec un recul de 3,00 m minimum de l'alignement (ou de toute limite s'y substituant et figurant au document graphique), par rapport à la voie donnant accès à la maison, et à 2,00 m par rapport aux autres voies.

Les garages pourront être implantés à l'alignement des voies si leur accès ne se fait pas directement par cette voie, mais par l'intérieur de la parcelle.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

EXEMPTIONS :

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.

EXCEPTIONS :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE 3AUPc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées sur une limite séparative au plus.

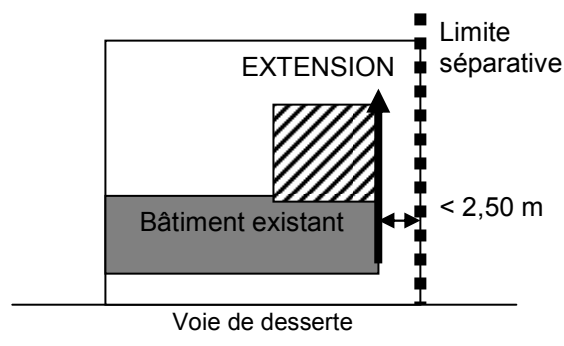
Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées soit à :

- au moins 2,50 m des limites séparatives lorsque les constructions et installations autorisées ne portent pas atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- au moins 8,00 m des limites séparatives.

Exemptions :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci lorsqu'elle ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux et en respectant une marge de recul de 2,50 m minimum le long de la limite séparative. Dans le cas d'un bâtiment joignant une des limites séparatives l'extension pourra se faire le long de cette limite séparative.

Dans les deux cas : l'extension du bâtiment devra respecter une marge de recul de 8 m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.



Exceptions :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Les constructions non principales telles que les abris de jardins, garages non accolés, pourront être implantés :

- En limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 10 m² et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 3,00 m.
- En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

ARTICLE 3AUPC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre tout point de constructions principales non contiguës sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

Cette distance est réduite de moitié lorsque les constructions et installations autorisées ne portent pas atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble où les acquéreurs sont soumis à un règlement de construction approuvé.

Exceptions :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE 3AUPC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation et annexes ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain. Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas 5% de la superficie du terrain.

Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3AUPC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf. lexique) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

- La hauteur de toute construction principale, mesurée au faîtage, ne peut excéder 10 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).
- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage.

EXCEPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine. (cf. art. R. 111-1 et R. 111-22 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3AUPC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions pourront être différentes pour permettre l'implantation et la mise en œuvre de dispositifs spécifiques aux énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. De ce fait, l'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- L'emploi du shingle est à éviter sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m².
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est déconseillée, sauf les panneaux solaires.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement, et notamment pour les façades des bâtiments présentant une bonne qualité architecturale, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Ainsi, les teintes vives sont à éviter et les tons pastels et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront être recherchés.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

LES CLOTURES

Les clôtures sur rue ne seront pas obligatoirement implantées à l'alignement des voies.

- D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.
- Les plaques de béton non revêtues sont interdites.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

ARTICLE 3AUPc 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPEL :

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

GENERALITES

- Habitat 2 places par logement aménagées sur la propriété ou dans la construction + 1 place visiteur pour deux lots en cas de lotissement ou constructions groupées.
- Activités 1 place pour 25 m² de SHON liée à l'activité autorisée,
- Autres (équipements publics et collectifs)
Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE 3AUPc 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Dans tous les cas, les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 50% de la superficie totale de la propriété.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés ou aménagés en aire de jeux (10 % minimum de la surface des espaces communs).
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

- Les constructions édifiées sur les coteaux doivent obligatoirement avoir des plantations d'arbre d'essence locale devant la façade de manière à faire écran afin de préserver les vues lointaines.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.
- Les variétés végétales sensibles au feu bactérien sont à éviter.

ARTICLE 3AUPc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,35

Toutefois, il n'est pas applicable aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de cinq ans.

De plus, un COS supplémentaire de 0,10 est prévu dans le cas d'implantation d'activités autorisées.

ZONE 4AUPc

ARTICLE 4AUPC 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES**SONT INTERDITS :****En matière d'habitat, de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - × de bâtiments à vocation industrielle,
 - × de constructions à usage hôtelier,
 - × d'installations classées,
 - × d'entrepôts,
 - × de bâtiments à vocation exclusive d'artisanat, de commerces ou d'activités.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En matière de démolitions :

- Dans tous les cas, les murs d'enceintes existants montés en moellons à l'ancienne ou autre ne peuvent être démolis sans autorisation préalable et devront être reconstruits à l'identique.

**ARTICLE 4AUPC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****RAPPEL :**

- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.

SONT ADMIS :

Les constructions extension et aménagements de toute nature non mentionnées en 4AUPc 1 et plus particulièrement les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sous réserve :

- **De faire partie d'une opération d'ensemble qui concerne la totalité de l'emprise foncière de la zone ;**
- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens,**

Ainsi que les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :

- La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.
- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements de bâtiments à usage d'activités, de commerces ou d'artisanat devront former un ensemble homogène avec la construction principale qui sera à usage principal d'habitation.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.

ARTICLE 4AUPC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. ; et agricoles – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE 4AUPC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quant il existe.

2. AssainissementEaux uséesAssainissement collectif

- Toute construction ou installation doit être raccordée, gravitairement ou par un poste de refoulement individuel, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les réseaux situés à l'intérieur de la propriété doivent être construits suivant un système séparatif, y compris sur les rues équipées d'un collecteur public unitaire (afin de permettre une séparation ultérieure des rejets).
- Tout raccordement au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement collectif.
- Si le raccordement doit passer sur des parcelles privées voisines, l'autorisation des propriétaires voisins devra être justifiée par écrit (avec inscription aux hypothèques). La nécessité d'instaurer une servitude de passage en terrain privé n'exonère pas d'un raccordement au réseau public.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec la collectivité propriétaire de l'ouvrage.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle dans les conditions définies par le zonage pluvial. Le ruissellement doit obligatoirement être maîtrisé à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement, conformément aux normes du SDAGE du Bassin Seine-Normandie. Les propositions des pétitionnaires devront être appuyées par une note de calcul argumentée, d'un point de vue de l'hydraulique, de la pédologie et de la gestion des ouvrages envisagés. Les rejets dans les ouvrages publics (réseaux d'eaux pluviales, caniveaux, ...) sont soumis à autorisation de la collectivité propriétaire de l'ouvrage.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées quand ils existent.
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public, en cas d'impossibilité il sera fait des choix de teintes se fondant avec le support.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement sont interdits.

Collecte des déchets :

Les constructions (issues d'une division ou non) devront prévoir un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, ne soient pas visibles depuis la voie publique.

ARTICLE 4AUPc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 4AUPc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées avec un recul de 3,00 m minimum de l'alignement (ou de toute limite s'y substituant et figurant au document graphique), par rapport à la voie donnant accès à la maison, et à 2,00 m par rapport aux autres voies.

Les garages pourront être implantés à l'alignement des voies si leur accès ne se fait pas directement par cette voie, mais par l'intérieur de la parcelle.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

EXEMPTIONS :

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.

EXCEPTIONS :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE 4AUPc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées sur une limite séparative au plus.

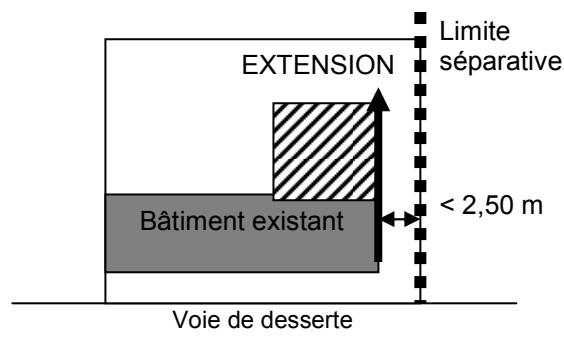
Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées soit à :

- au moins 2,50 m des limites séparatives lorsque les constructions et installations autorisées ne portent pas atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- au moins 8,00 m des limites séparatives.

Exemptions :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci lorsqu'elle ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux et en respectant une marge de recul de 2,50 m minimum le long de la limite séparative. Dans le cas d'un bâtiment joignant une des limites séparatives l'extension pourra se faire le long de cette limite séparative.

Dans les deux cas : l'extension du bâtiment devra respecter une marge de recul de 8 m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.



Exceptions :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Les constructions non principales telles que les abris de jardins, garages non accolés, pourront être implantés :

- En limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 10 m² et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 3,00 m.
- En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

ARTICLE 4AUPC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre tout point de constructions principales non contiguës sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

Cette distance est réduite de moitié lorsque les constructions et installations autorisées ne portent pas atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble où les acquéreurs sont soumis à un règlement de construction approuvé.

Exceptions :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE 4AUPC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation et annexes ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain. Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas 5% de la superficie du terrain.

Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4AUPC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf. lexique) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

- La hauteur de toute construction principale, mesurée au faîtage, ne peut excéder 10 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).
- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage.

EXCEPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine. (cf. art. R. 111-1 et R. 111-22 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4AUPC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions pourront être différentes pour permettre l'implantation et la mise en œuvre de dispositifs spécifiques aux énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. De ce fait, l'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- L'emploi du shingle est à éviter sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m².
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est déconseillée, sauf les panneaux solaires.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement, et notamment pour les façades des bâtiments présentant une bonne qualité architecturale, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Ainsi, les teintes vives sont à éviter et les tons pastels et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront être recherchés.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

LES CLOTURES

Les clôtures sur rue ne seront pas obligatoirement implantées à l'alignement des voies.

- D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.
- Les plaques de béton non revêtues sont interdites.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

ARTICLE 4AUPc 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPEL :

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

GENERALITES

- Habitat 2 places par logement aménagées sur la propriété ou dans la construction + 1 place visiteur pour deux lots en cas de lotissement ou constructions groupées.
- Activités 1 place pour 25 m² de SHON liée à l'activité autorisée,
- Autres (équipements publics et collectifs)
Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE 4AUPc 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Dans tous les cas, les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 50% de la superficie totale de la propriété.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés ou aménagés en aire de jeux (10 % minimum de la surface des espaces communs).
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

- Les constructions édifiées sur les coteaux doivent obligatoirement avoir des plantations d'arbre d'essence locale devant la façade de manière à faire écran afin de préserver les vues lointaines.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.
- Les variétés végétales sensibles au feu bactérien sont à éviter.

ARTICLE 4AUPc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,30

Toutefois, il n'est pas applicable aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de cinq ans.

De plus, un COS supplémentaire de 0,10 est prévu dans le cas d'implantation d'activités autorisées.

ZONE AU

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES**SONT INTERDITS**

Toute construction nouvelle susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone et non mentionnée à l'article AU 2 sur le secteur concerné.

**ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****SONT AUTORISEES :**

- Les installations et ouvrages s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services collectifs et réseaux.
- La construction et l'installation d'équipements publics s'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

ET SOUS RESERVE D'UNE MODIFICATION DU PLU :**Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes sous réserve :**

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
- de ne pas augmenter de manière significative les besoins en infrastructure et réseaux,

Et des conditions particulières fixées ci-après :

- La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de 5 ans.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure.

**ARTICLE AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES
TERRAINS .**

Sans objet

ARTICLE AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX .

Sans objet

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .

Non réglementée

**ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES
PUBLIQUES .**

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 12 mètres de l'alignement. Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées. Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être implantées à au moins 8 m des limites séparatives.
- L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementée

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementée

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementée

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Non réglementé

ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT.

Non réglementé

ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Non réglementé

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non réglementé

ZONE AUI

ARTICLE AUI 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- **Les constructions à usage d'habitation** et leurs annexes, à l'exception des constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.
- Les installations classées lorsque leurs dangers ou inconvénients ne peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone, au sens de l'article AUI 2.
- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourds, dépôts de matériaux de récupération...

ARTICLE AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL :

- La publicité et l'affichage sont régis par la loi 79-1150 du 29 décembre 1979.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.

SONT ADMIS dans le cadre d'un aménagement d'ensemble :

Les constructions à usage industriel, de dépôts, d'aires de stockage, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de logement de fonction, de services sociaux, de postes de transformation et de distribution de carburant, de stationnement ou d'activités scientifique et technique, et les équipements qui y sont liés ainsi que les habitations annexes au titre de ces activités ;

Et ce, sous réserve :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,**
- **de ne pas augmenter de manière significative les besoins en infrastructure et réseaux,**
- **et des conditions particulières fixées ci-après :**
- Les établissements susceptibles d'émettre des gaz ou particules solides ou liquides, corrosifs, toxiques ou odorants, de provoquer des vibrations ou trépidations, ou des nuisances sonores, de nature à incommoder la population, à compromettre la santé ou la sécurité publique et à nuire à la conservation des constructions et monuments ou au caractère des sites, doivent comporter des dispositifs permettant de traiter ces émissions polluantes.
- Les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.
- La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de 5 ans.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure.
- Les aménagements et extensions mineures des habitations existantes à des fins d'amélioration et d'entretien.
- L'aménagement ou l'extension des établissements autorisés ou installés avant la date d'approbation du PLU.
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- Les installations classées soumises à déclaration si elles sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants.

ARTICLE AUI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .**Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.**

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à ces règles.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Toutefois il doit être aménagé de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de l'alignement de la voie

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

DESSERTE ET VOIRIE :

- Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.
- Les voies nouvelles en impasse dont la longueur est supérieure à 50 m doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**4. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quant il existe.

5. AssainissementEaux uséesAssainissement non collectif

- A défaut de réseau public en limite de propriété ou servitude de passage, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols (la conception du dispositif étant à la charge du propriétaire). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux ou voies publiques est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle dans les conditions définies par le zonage pluvial. Le ruissellement doit obligatoirement être maîtrisé à la source, en limitant le débit de

ruissellement généré par toute opération d'aménagement, conformément aux normes du SDAGE du Bassin Seine-Normandie. Les propositions des pétitionnaires devront être appuyées par une note de calcul argumentée, d'un point de vue de l'hydraulique, de la pédologie et de la gestion des ouvrages envisagés. Les rejets dans les ouvrages publics (réseaux d'eaux pluviales, caniveaux, ...) sont soumis à autorisation de la collectivité propriétaire de l'ouvrage.

- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées quand ils existent.
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

6. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Les réseaux électriques de distribution publique seront réalisés en souterrain chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique. Toute autre construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE AUI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Si aucune indication ne figure au document graphique, les constructions seront implantées au delà d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

EXEMPTIONS :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales ou horizontales des constructions non conformes existantes, à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants.

EXCEPTIONS :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (type postes de transformation E.D.F. et les détendeurs G.D.F.) peuvent être implantés à partir de l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

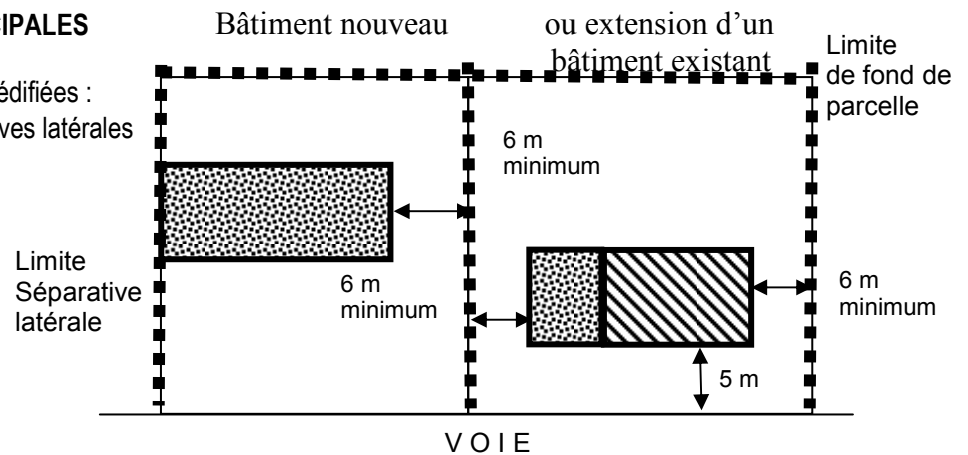
Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :

- sur une des limites séparatives latérales
- sur aucune d'entre elles



Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit principal sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 6 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments).

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues. Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE AUI 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.
- Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf. lexique) : la hauteur totale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîçage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

Hauteur plafond.

La hauteur plafond des constructions mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 12 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

EXCEPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les panneaux indiquant la raison sociale et l'activité des entrepreneurs ou artisans doivent être implantés sur le mur de construction (façade et pignon) ou intégrés à la clôture ou à ses mur. Ils ne devront jamais dépasser le faîtage desdites constructions. En sus, toute implantation de panneau publicitaire est interdit.
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et teintes naturelles (terre, sable, ...) devront être recherchés. Dans le cadre de la réhabilitation et des ravalements les mêmes dispositions devront être recherchées.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX SUR L'EXISTANT

- L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la partie existante (matériaux [nature et couleurs], volume, composition et forme des ouvertures, ...), soit par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne harmonie avec la partie existante.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

ARTICLE AUI 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Les dimensions et caractéristiques techniques du stationnement doivent répondre à l'importance, à la destination et aux besoins des constructions projetées.

DISPOSITIONS GENERALES :

Bureaux et commerces

1 place / 30 m² de SHON (commerces courants)

1 place / 10 m² salle de restaurant
+ 1 pl. / chambre (hôtels et restaurants)

Bureaux, Services, et Activités y compris Bâtiments publics

60% de la SHON (artisanat, industriel)

Dépôts

10% de la SHON (non destinés à la vente)

Habitat

2 places / logement

Autres

Défini en fonction des besoins et de la destination des lieux.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle de la construction la plus directement assimilable.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20% de leur nombre sera admise.

ARTICLE AUI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise le périmètre. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain.
- Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations nuisantes et des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis, ...
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- Les variétés végétales sensibles au feu bactérien sont à éviter.

ARTICLE AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

Toutefois, le COS n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité, aux équipements publics, équipements d'infrastructures et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de 5 ans. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.