

# 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. 421-23 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 surface de plancher 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. Elles devront prévoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 mètres si elles desservent moins de trois lots. Dans le cas contraire elles devront être supérieures ou égale à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 60 mètres 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.

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

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

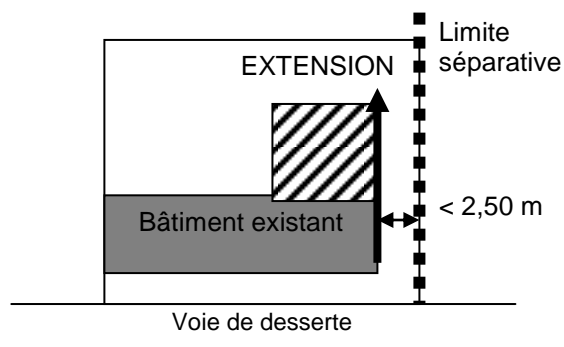
Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

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 comportent pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement.
- au moins 6,00 m des limites séparatives dans le cas contraire.

### 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 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.
- 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 m<sup>2</sup> 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 comportent pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement.

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.

## 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 surface de plancher 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 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 :  
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.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées, shingle sont interdits si ils représentent plus du tiers de la surface considérée. Toutefois, l'emploi du shingle peut être autorisé pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est déconseillée, sauf les panneaux solaires.

**LES FAÇADES**

- 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 en bordures des voies, si elles représentent plus du tiers de la surface considérée.

### 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher 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 m<sup>2</sup>, elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> 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.

### **ARTICLE 1AUPc 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AUPc 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

# **ZONE AUPa**

---

## ARTICLE AUPA 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

### SONT INTERDITS :

- Toute construction ou installation nouvelle à usage industriel ;
- Les entrepôts sauf pour des matériaux nécessaires aux services publics et aux exploitations agricoles présents dans la zone ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les installations classées ;
- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé et groupé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R. 421-23 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol conformément au R 421-19 et R 421-23 f du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, 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 implantations nouvelles, extensions et aménagements de constructions à usage exclusif d'activités, de commerces ou d'artisanat.

### **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 AUPA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### **RAPPEL :**

- Les éléments de patrimoine recensés au document graphique et soumis à l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme seront soumis à une réglementation spécifique visant à leur protection et à leur conservation. 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. R. 421-17 du code de l'urbanisme).
- **Le sous secteur AUP (N) n'est pas constructible. Seuls les aménagements destinés à la valorisation du site (circulations douces, ...) et pour préserver l'interface de l'espace naturel sont autorisés.**
- En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50m des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha sera proscrite.

### **SONT ADMIS dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et sous réserve de l'application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :**

- Les constructions extension et aménagements de toute nature non mentionnées en AUPa1 et plus particulièrement les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre de moins de cinq ans à l'identique, dans la limite de la surface de plancher existante.
- 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.
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article AUPa 1, 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.

- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'exploitation agricole déjà existant et susceptibles d'évoluer.

### ARTICLE AUPA 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. Elles devront prévoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 mètres si elles desservent moins de trois lots. Dans le cas contraire elles devront être supérieures ou égale à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 60 mètres 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 (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

### ARTICLE AUPA 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. 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.

### Assainissement 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.
- 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 :**

Pour les constructions à gabarit « collectif », les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (plusieurs bacs). (Voir annexe « Collecte et traitement des déchets »).

Pour l'habitat individuel, 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.

## ARTICLE AUPA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions principales seront implantées à 5 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

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.

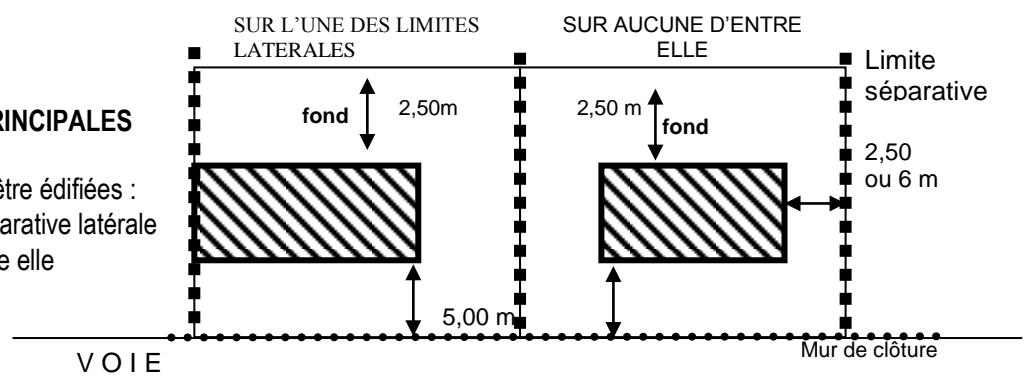
## ARTICLE AUPA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :

- Soit, sur une limite séparative latérale
- Soit, sur aucune d'entre elle

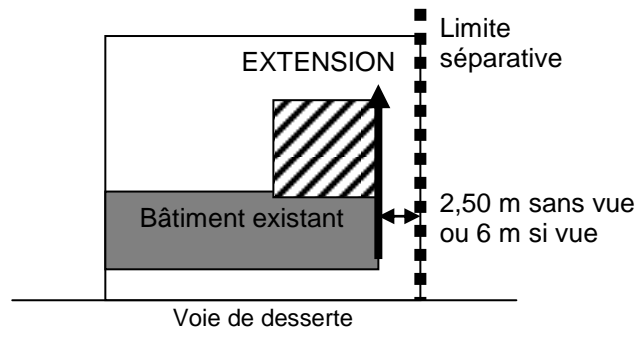


Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées soit à :

- au moins **2, 50 m** des limites séparatives lorsque les constructions et installations autorisées ne comportent pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement
- au moins **6,00 m** des limites séparatives dans le cas contraire.

### Exemptions :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve 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 en respectant une marge de recul de 2,50 m minimum le long de la limite séparative lorsque les constructions et installations autorisées ne comportent pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement, 6 m dans le cas contraire. Dans le cas d'un bâtiment joignant une des limites séparatives l'extension pourra se faire le long de la limite séparative. 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.
- 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 m<sup>2</sup> et leur hauteur mesurée au faitage inférieure à 3,00 m.
  - En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

## ARTICLE AUPA 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 peut être réduite de moitié lorsque les constructions et installations autorisées ne comportent pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement.

### Exceptions :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment.



## ARTICLE AUPA 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 AUPA 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, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.) ne peut excéder 9 mètres (avec un nombre de niveaux aménageables fixé à R+C).
- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage pour toutes les zones.

### EXCEPTIONS :

- La reconstruction de surface de plancher 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).
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être traités différemment.

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

Les utilisateurs des sols doivent se reporter au document « Cahier de recommandations architecturales » traitant de l'aspect architectural des constructions.

### 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 l'application du R. 111-21 du code de l'urbanisme.
- 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.
- Si le projet jouxte une construction de valeur ou en bon état, un gabarit identique devra être respecté.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. 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 VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- 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. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment si le projet intègre un dispositif de développement durable (panneaux solaires, ...). Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes devront s'accorder sur les pentes des constructions voisines mais pourront être traitées différemment si le projet intègre un dispositif de développement durable (panneaux solaires, ...).
- Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

### 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 :  
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.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées, shingle sont interdits si ils représentent plus du tiers de la surface considérée.
- L'emploi du shingle pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> est autorisé.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

## LES FAÇADES

- 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.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les teintes vives sont proscrites. 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

- 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 en bordures des voies si elles représentent plus du tiers de la surface considérée

### LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.

## ARTICLE AUPA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### RAPPEL :

- 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.
- 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.  
Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'article R 111.4 en ce qui concerne les constructions de logements locatifs avec un prêt aidé par l'Etat.

### 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher liée à l'activité,
- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

## ARTICLE AUPA 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 la zone.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
- 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.
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.
- 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 AUPA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le COS est fixé à 0,30

Toutefois, le COS 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.

### **ARTICLE AUPA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE AUPA 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

# **ZONE AUPc**

---

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

- Toute construction ou installation à usage industriel ;
- Les entrepôts sauf pour des matériaux nécessaires aux services publics ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les installations classées ;
- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé et groupé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R. 421-23 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol conformément au R 421-19 et R 421-23 f du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, 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 constructions à usage de bureaux, de commerces ou d'artisanat.

**ARTICLE AUPC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL  
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****SONT ADMIS sous réserve de l'application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre de moins de cinq ans à l'identique, dans la limite de la surface de plancher existante.
- 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.

**ARTICLE AUPC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES  
DES TERRAINS.****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. Elles devront prévoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 mètres si elles desservent moins de trois lots. Dans le cas contraire elles devront être supérieures ou égale à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 60 mètres 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 AUPC 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.

### 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 AUPC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voie ou avec un recul de 1,50 m minimum. Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

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 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.

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

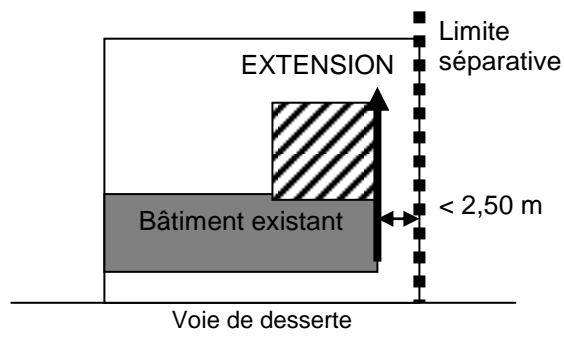
Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Au droit de chaque baie, 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 comportent pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement.
- au moins 6,00 m des limites séparatives dans le cas contraire.

#### Exemptions :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve 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 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, l'extension du bâtiment devra respecter une marge de recul de 6 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.
- 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 m<sup>2</sup> et leur hauteur mesurée au faitage inférieure à 3,00 m.
  - En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

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

Non réglementé

## ARTICLE AUPC 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation et annexes ne pourra excéder 35% 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 AUPC 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.). 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 surface de plancher et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être traités différemment.
- 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 AUPC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les utilisateurs des sols doivent se reporter au document « Cahier de recommandations architecturales » traitant de l'aspect architectural des constructions.

### 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 l'application du R. 111-21 du code de l'urbanisme.
- 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.
- Si le projet jouxte une construction de valeur ou en bon état, un gabarit identique devra être respecté.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. 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 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

- Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes devront s'accorder sur les pentes des constructions voisines mais pourront être traitées différemment si le projet intègre un dispositif de développement durable (panneaux solaires, ...).

### 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 :  
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.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

## LES FAÇADES

- 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.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- 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

- 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 RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.

## ARTICLE AUPC 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 constructions groupées.
- Autres (équipements publics et collectifs)  
Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

## ARTICLE AUPC 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.
- 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.
- 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 AUPC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

*La surface de plancher globale autorisée dans la zone est fixée à 22 000 m<sup>2</sup>.*

## ARTICLE AUPC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

**ARTICLE AUPC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

# **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. 421-23 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 surface de plancher 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. Elles devront prévoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 mètres si elles desservent moins de trois lots. Dans le cas contraire elles devront être supérieures ou égale à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 60 mètres 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. Assainissement**Eaux 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.

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

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

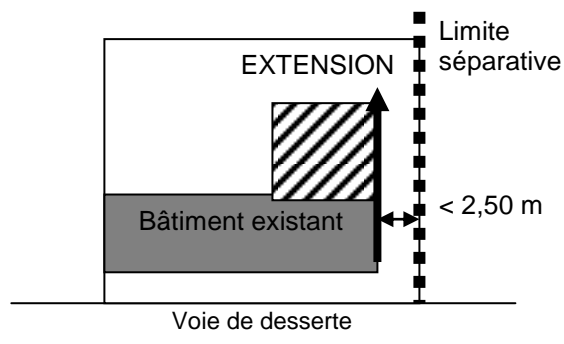
Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées soit à :

- au moins 2,50 m des limites séparatives lorsque les constructions et installations autorisées ne comportent pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement.
- au moins 8,00 m des limites séparatives dans le cas contraire.

### 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 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.

- 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 m<sup>2</sup> 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 comportent pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement.

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.

### 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 surface de plancher 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 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 :  
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 si ils représentent plus du tiers de la surface considérée.
- 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 si elles représentent plus du tiers de la surface considérée.

### 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher 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 m<sup>2</sup>, elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> 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.

### **ARTICLE 4AUPc 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE 4AUPc 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

# **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 et sous réserve de l'application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :**

- 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, d'activités scientifique et technique, et les équipements qui y sont liés ainsi que les habitations annexes au titre de ces activités.
- 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 surface de plancher 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 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. Elles devront prévoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 mètres si elles desservent moins de trois lots. Dans le cas contraire elles devront être supérieures ou égale à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 60 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**

### **7. Eau potable**

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

### **8. 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.

### 9. 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.

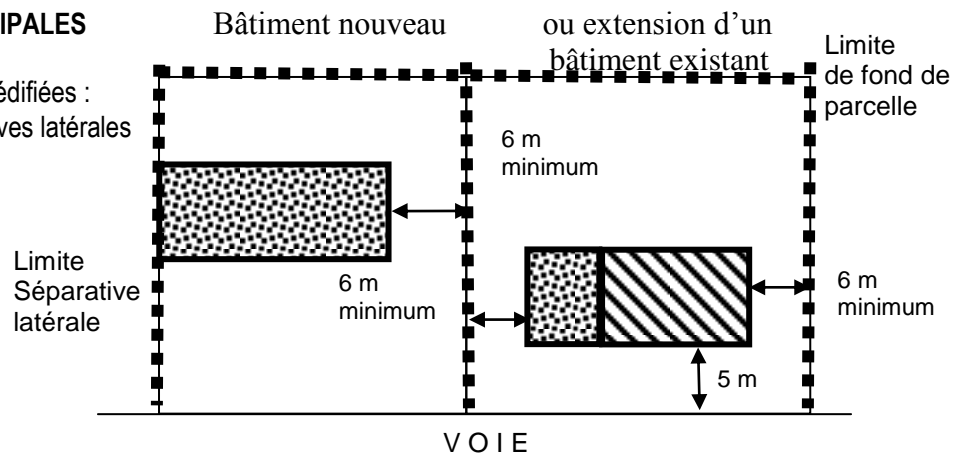
## ARTICLE AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

## 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).

Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment.

## ARTICLE AUI 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% 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 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.

### 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 surface de plancher 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. R. 421-17 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 murs. Ils ne devront jamais dépasser le faitage desdites constructions. En sus, toute implantation de panneau publicitaire est interdite.
- 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher (commerces courants)  
1 place / 10 m<sup>2</sup> salle de restaurant  
+ 1 pl. / chambre (hôtels et restaurants)

## Bureaux, Services, et Activités y compris Bâtiments publics

60% de la surface de plancher (artisanat, industriel)

## Dépôts

10% de la surface de plancher (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 m<sup>2</sup> 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 0,40.

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.

## **ARTICLE AUI 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **ARTICLE AUI 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.