

PLAN LOCAL D'URBANISME

25U19

Rendu exécutoire le

Modification n°3

ADDITIF RECTIFICATIF AU RÈGLEMENT

Date d'origine :
Novembre 2021

5

PLU approuvé le 13 Octobre 2005 et modifié le 1er juillet 2009, puis en 2012 - Etude réalisée par le Cabinet Houdry

Modification n°3 - APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération du conseil communautaire du 18 Novembre 2021

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

RAPPELS

- Dans l'ensemble de la zone, les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1, du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan et en annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les activités industrielles et, hors secteur AUc, celles commerciales non prévues à l'article 2.
- En secteur AUu, tous les modes d'occupations des sols à l'exception des installations et équipements sportifs, de loisirs, de services publics.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement des caravanes isolées d'une durée de plus de 3 mois consécutifs ou non.
- Les parcs d'attractions.
- Les carrières.
- Les constructions et installations agricoles.

ARTICLE AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usages d'habitation et d'activités tertiaires.
- Les constructions mentionnées précédemment sous réserve de la réalisation ou de la programmation des équipements nécessaires et de l'intégration à un projet d'ensemble qui ne compromettra pas l'urbanisation rationnelle de la zone.

- Ces opérations pourront comporter des constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de bureaux et de services.
- Sauf pour le secteur AUc, les activités commerciales dont la superficie ouverte à la vente est inférieure à 100 m² et compatible avec la vocation principale de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration préalable à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
 - qu'elles ne génèrent pas de zone d'isolement.
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- La confortation et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Ligne S.N.C.F. : toutes constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public et réalisés par l'exploitant.

ARTICLE AU3

ACCES ET VOIRIE

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Pour être constructible, toute parcelle doit disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale, de caractéristiques suffisantes en rapport avec la construction projetée et permettant au minimum l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.
- Aucun accès privé direct nouveau ne sera autorisé sur la R.N. 2, la R.D. 1 ou leurs déviations.
- Pour la zone AUc, l'accès automobile se fera uniquement par la R.D. 304 et son futur giratoire.

ARTICLE AU4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructions devront se conformer à l'avis des services municipaux.

Sont rappelés les articles 640 et 641 du Code Civil relatifs au libre écoulement des eaux naturelles.

ELECTRICITE – TELEPHONE

Les branchements en électricité et téléphone seront ensevelis.

ARTICLE AU5
SURFACE DES PARCELLES

Néant.

ARTICLE AU6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la construction principale s'implante sur au moins une limite latérale, elle doit respecter l'alignement de fait des façades riveraines.

Lorsque la construction principale s'implante isolément elle doit être édifiée avec un recul d'au moins cinq mètres.

ARTICLE AU7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE AU8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions pourront être contiguës, en respectant l'héberge du bâtiment existant, dans le cas de la création d'un garage ou d'un appentis de garage, d'un abri de jardin ou autre type d'extension à usage d'habitation.

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au minimum de 3 mètres.

Les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peuvent néanmoins être modulées si cela est justifié par un schéma préalable à l'aménagement de la zone.

ARTICLE AU9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 35 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE AU10

HAUTEUR

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

En secteur AUc, cette hauteur pourra atteindre 12 mètres dans le cas de bâtiments à usage commercial.

ARTICLE AU11

ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les enseignes devront être accolées au bâtiment dans l'emprise commerciale du rez-de-chaussée. L'éclairage se fera par projection et sans néon. Les enseignes 4 m x 3 m sont interdites.

SONT INTERDITS

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

- Toute addition de constructions adventives telles que vérandas, marquises, etc, qui ne s'intégrerait pas harmonieusement à la construction principale tant au point de vue du volume que des matériaux et des couleurs.
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...
- Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles.

CAS DE MODIFICATION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

L'addition ou le retrait de tout élément doit tenir compte des principales caractéristiques de la construction existante de façon à former un ensemble harmonieux. L'accord doit notamment être recherché avec le volume général, la proportion et la couleur des murs et des couvertures, le rythme et la proportion des ouvertures, le dessin et la couleur des menuiseries.

CAS D'UNE CONSTRUCTION NEUVE

a/ Commerce

En secteur AUC, les cours de service ou de livraison de la surface commerciale seront obligatoirement closes de murs en maçonnerie enduite d'une hauteur de 2,50 mètres. Les autres clôtures de la zone seront obligatoirement constituées de treillis métallique à maille soudée plastifié vert sur poteaux métalliques, d'une hauteur de 2 mètres.

Les façades des constructions pourront être traitées en bardages à ondes horizontales, de teinte uniforme.

Les enseignes ne devront pas dépasser du toit de plus de 2,50 mètres.

b/ Construction principale de type traditionnel

LES TOITURES

Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral. Le pignon sera si possible en saillie par rapport à la couverture.

Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux formant croupes.

Les toitures des constructions ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.

La couverture des habitations sera réalisée de type : ardoise, tuile plate, tuile mécanique sans nervure ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

Les matériaux d'imitation ou à caractère industriel sont interdits.

Les tuiles vieilles ne comporteront pas des éléments de couleur jaune paille ou noir. Elles seront dans des tonalités de brun ou de rouge sans contrastes trop marqués.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle, les "chiens assis" et les lucarnes rampantes sont interdits. Elles seront axées par rapport aux baies de la façade et seront d'une largeur maximale de 90 cm x 100 cm.

Les lucarnes seront à la capucine ou à 2 pans, avec une pente de toit identique à celle de la toiture de la maison principale.

Elles seront réalisées en tuiles de terre cuite petit modèle de préférence

Leur largeur hors tout sera inférieure à celle des ouvertures de la façade. Elles seront alignées dans l'axe de ces ouvertures. Elles seront espacées d'au moins 5 mm.

Houteaux

Les chiens assis et les houteaux sont étrangers à la région et ne peuvent être acceptés.

Châssis de toit

Les châssis de toit ne dépasseront pas 78 cm x 98 cm côté rue. Ils seront encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie. Ils seront axés sur les baies des étages inférieurs ou sur les trumeaux et situés dans la partie inférieure du rampant de couverture.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont prosrites les cheminées trop grêles, celles dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportant une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.

Le parement sera soit identique à celui de la maison, soit en brique rouge de pays ou en pierre. Une corniche débordante inférieure à 0,10 m sera prévue en brique ou en pierre. Tout couronnement en béton est prosrit.

LES MURS

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés, ni par leur couleur ni par leur relief.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre, le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les protections d'angle par des cornières en PVC apparentes sont interdites. L'enduit devra recouvrir entièrement les angles de construction.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints

LES OUVERTURES

Il pourra être exigé pour une bonne intégration, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les grilles des balcons en ferronnerie seront traitées simplement en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tout motif et profils compliqués.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes.

c/ Construction de type contemporain

La nouvelle construction doit s'accorder avec le bâti existant situé à proximité ainsi qu'avec le paysage naturel environnant de façon à permettre une bonne intégration dans le site, ceci en ce qui concerne notamment le volume enveloppe, la couleur des murs, la pente et la couleur des couvertures (ou l'opportunité des toitures terrasses). Les toitures terrasses devront s'inscrire, en façade principale, dans l'enveloppe déterminée par la règle applicable aux toitures à 45°.

GARAGES ET ANNEXES

Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures terrasses autorisées devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature, formant saillies sur la face externe des parois sont interdits.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue, lorsqu'il est visible de celle-ci.

Des toitures terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

CLOTURES

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Des murs pleins d'une hauteur inférieure à 2,60 mètres, en pierre de pays apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés, dans le cas où ils doivent constituer élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

Sur rue, elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80 mètres en pierre de pays apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
- soit d'un muret surmonté d'une grille, la hauteur de l'ensemble devra être égale ou inférieure à 1,80 mètres.
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un mur constitué de plaques fibro-ciment.

Clôture sur voirie du lotissement

Par ordre de préférence :

- 1 Haies vives fleuries ou taillées
Doublées ou non d'un grillage à mailles torsadées vertes sur poteaux métalliques
Voir descriptif ci-avant

2 Mur moellons

Le mur de clôture sera constitué de moellons de pierre calcaire locale. Les joints seront fins et réalisés au mortier de chaux naturelle de même teinte que la pierre, ils seront affleurants et sans retrait. Prévoir un chaperon de protection en pierre de taille, tuiles ou ciment blanc lissé. L'emploi du ciment gris ou blanc ainsi que le retrait des joints sont exclus afin de permettre une bonne conservation de l'ouvrage dans le temps.

3 Clôtures en bois peint dans un ton autre que marron ou naturel ou vernis.

4 Murets bahut en enduits lissés sans poteaux saillants, doublés d'une haie champêtre d'essences locales.

5 Murets bahuts avec clôture métallique ou bois à barreaux droits

Les clôtures en matériaux industriels, d'imitation, en fausse pierre, en plaque de béton ou PVC sont interdites.

Clôtures entre parcelles

- grillages torsadés à mailles vertes sur poteaux métalliques
- haies vives suivant descriptif
- panneaux de bois
- bande de bruyère
- coupe vent tissé plastifié de teinte verte

Pour les bâtiments industriels et agricoles (U, 1 AU & A 11).

Sont également fortement recommandées, les façades en bois à lames verticales ou horizontales (*clins*), caractéristiques locales, dont l'aulne est exploité dans la région.

Clôtures

Des plantations d'arbres d'essences locales ou des haies vives champêtres taillées ou non, en limites séparatives seront prévues de manière à insérer les constructions dans l'environnement naturel (*le thuya n'est pas une caractéristique locale*).

Un recensement des boqueteaux ou des haies serait le bienvenu.

Ces plantations traditionnelles existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le cas de clôtures maçonnées, le muret, la grille qui la surmonte, le portail et portillon et leurs poteaux devront être alignés en hauteur, autant que possible, et s'harmoniser avec l'environnement.

Les grilles aux motifs compliqués en "fer forgé" sont interdites, les barreaudages verticaux en fer carré dit "à l'antique" sont recommandés.

Dispositions particulières

Les paraboles seront installées de préférence, côté jardin ou côté cour, non visibles depuis l'espace public ou derrière une cheminée. Elles seront de dimension modeste, limitées à une par habitation et de teinte neutre. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages.

ARTICLE AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

En dehors des cas prévus par les articles L 123-2-1 et R 123-21 du Code de l'Urbanisme, il est exigé :

Pour les constructions à usage **d'habitation** :

- maison individuelle : 2 places,
- lotissement et maisons groupées, par logement : 2 places + 0,25 place banalisée pour visiteur.
- immeuble collectif, par logement : 1,5 place (1 place pour les studios + 0,20 place banalisée pour visiteurs).

Pour les constructions à usage de **bureaux** :

(y compris les bâtiments publics)

- une surface de stationnement égale à 80% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée.

Pour les constructions à usage **d'artisanat** :

- une surface de stationnement égale à 80 % de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée, à usage d'activité. Pour les stockages, la norme pourra être ramenée à une place pour 200 m² de SHON.

Pour les constructions à usage de **commerce** :

- une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée à partir de 100 m² de surface de vente.

Cas des extensions de bâtiment existant

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la SHON préexistante, et de sa dernière destination, sauf si le bâtiment est désaffecté depuis plus de 5 ans.

Caractéristiques des places

Les places de stationnement devront disposer d'une accessibilité individualisée. Leurs dimensions ne seront pas inférieures à :

- largeur minimum 2,30 mètres
- profondeur 5 mètres (+ dégagement de manœuvre).

Le bitume de la voie publique sera dans une couleur autre que le noir, trop vif et agressif dans un tissu ancien. Il lui sera préféré la couleur grise et plus granuleuse, s'harmonisant avec les bordures en béton.

Pour les parties privatives de stationnement, il en sera de même. Mais les aménagements, tels que les pavages ou autre proposition similaire, seront les bienvenus de façon à privilégier des traitements au caractère végétal et rural qu'il convient à ces hameaux.

Compensation

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3.4.5 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non construites et, en particulier, les marges de reculement devront être plantées.
Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain.

En bordure des voies urbaines des plantations d'alignement devront être réalisées.

ARTICLE AU14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 6bis : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUz

RAPPELS

- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article AUz 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt qu'elles relèvent ou non du régime des installations classées.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert.

Article AUz 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les ensembles de constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales, pouvant s'accompagner d'activités commerciales, de services et de bureaux, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune.
- Les activités commerciales, de services et de bureaux, seront autorisées si elles sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, et dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés et nécessaires à une opération d'aménagement.

Article AUz 3 - Accès et voirie

- Les voiries à aménager respecteront le plan des espaces publics du dossier de réalisation de la ZAC.
- Pour les accès, se reporter au cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Article AUz 4 - Desserte par les réseaux**Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain suivant les conditions précisées dans le cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Electricité et autres réseaux :

- Les branchements en électricité et autres réseaux seront ensevelis.

Article AUz 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article AUz 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie qui dessert le terrain, sauf prescriptions particulières inscrites dans le cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Article AUz 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales seront soit implantées de limite à limite, soit avec un retrait minimal d'au moins 3 mètres d'une ou plusieurs des limites séparatives, sauf prescriptions particulières inscrites dans le cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Article AUz 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance d'au moins 3 mètres est imposé entre deux constructions, dès lors qu'au moins une des deux à une emprise au sol d'au moins 15 m², sauf prescriptions particulières inscrites dans le cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Article AUz 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUz 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut du bâtiment.
- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Article AUz 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent par leur dimension, leur volume, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur.

Se reporter aux prescriptions particulières inscrites dans le cahier des charges de cession de terrain (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Article AUz 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé au minimum 2 places par logement dont au moins une restera non close, sauf pour :

- les immeubles d'habitat collectif (ou à un bâtiment composé de logements superposés) pour lesquels il est exigé 1,5 place par logement close ou non ;
- les logements aidés pour lesquels il est exigé au moins 1 place par logement close ou non.

Il est par ailleurs demandé au moins une place de stationnement d'un vélo par logement dans les immeubles d'habitat collectif.

Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services, il est demandé :

- au moins 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction,
- au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article AUz 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté suivant les dispositions du cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Sur chacun des lots construits à usage d'habitation, au moins 30% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, sauf contraintes techniques particulières constatées.

Article AUz 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.