

Chapitre V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur. Les secteurs AUa, AUb, AUc, AUd, AUe, AUf, AUg et AUh ont une vocation principale d'habitat, alors que le secteur AUk a une vocation principale d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et de résidence senior.

(le secteur AUa comprend un secteur AUai correspondant à un risque liés à des ruissellements concentrés).

(le secteur AUh comprend un secteur AUhm correspondant à un risque lié à un indice de cavité souterraine).

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Tous types de construction sauf celles mentionnées à l'article AU 2.
- 1.2 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.4 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation de la zone.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 - Dans les secteurs AUa, AUb, AUc, AUd, AUe, AUf, AUg et AUh, les constructions ou lotissements à usage principal d'habitat, (ou à usage commercial ou de service ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur.

Dans le sous-secteur AUhm, l'extension mesurée des constructions existantes (20m² de surface hors œuvre brute en plus), la construction d'annexes jointives

ou non jointives dans la limite de 20m² de surface hors œuvre brute en plus, le changement d'affectation des constructions existantes et la reconstruction après sinistre, si celui-ci n'a pas eu pour cause un mouvement de terrain.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 2.3 - Dans le secteur AUk, les constructions et installations d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et de résidence senior, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.).

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.3 - L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUa se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 5m hors trottoirs), elles-mêmes desservies par une seule sortie sur la voie communale n°2 dite rue des Cambres. Par exception, la parcelle A81 peut être accessible par la route départementale n°44.

L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUb se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 5m hors trottoirs), elles-mêmes desservies par une seule sortie sur la voie communale Chemin du Petit Cardonville et/ou sur la rue des Déportés.

L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUc se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 5m), elles-mêmes desservies par un accès unique par la Route Départementale n° 47.

L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUd se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 5m hors trottoirs), elles-mêmes desservies par une seule sortie sur la rue des Réservoirs, et une sortie vers le secteur AUg.

L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUe se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 5m hors trottoirs), elles-mêmes desservies par une ou plusieurs sorties sur le chemin rural de Montville à Bosc-Guépard-Saint-Adrien.

L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUF se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 5m hors trottoirs), elles-mêmes desservies par une seule sortie sur la rue des Réservoirs.

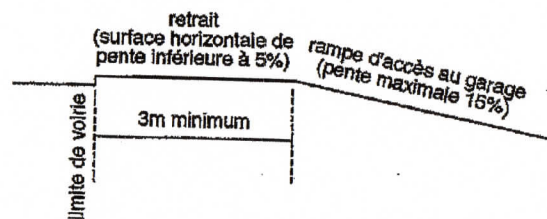
L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUG se fera uniquement par la route départementale et une sortie vers le secteur AUD.

Par exception les parcelles du secteur AUG contiguës à la rue au sel pourront être desservie par cette voie.

Les accès automobiles aux constructions situées dans le secteur AUK se feront par des voies internes au secteur, elles-mêmes desservies par un accès principal sur la voie communale dite Sente aux Anglais. Un accès supplémentaire de service peut se faire à partir de la voie communale.

- 3.4 - Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour (rayon de giration : 8m minimum)
- 3.5 - En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage, dont la pente ne devra pas être supérieure à 15%, observera un retrait (surface horizontale ou en pente inférieure à 5%) de 3m par rapport à la limite parcellaire.
- 3.6 L'accès piéton aux constructions se fera par l'intermédiaire de trottoirs. Dans les secteurs AUa, AUb, AUc, AUF et AUh la réalisation de 2 trottoirs situés de chaque côté des chaussées (dont l'un aura une largeur minimale de 1,50m) est exigée. Dans les secteurs AUD et AUG, la réalisation d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,50m est exigée.
- 3.7 Toutes les voies et chemins seront conçus pour assurer l'accessibilité aux handicapés physiques.
- 3.8 Dans le secteur AUa, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une continuité (sauf traversée de chaussée) entre le sud de la parcelle 82, au sud-ouest du secteur, et la rue des Cambres, au nord-est du secteur. Cette continuité sera assurée, le cas échéant, par la réalisation complémentaire de chemins piétons de même largeur.
- 3.9 Dans le secteur AUb, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une continuité (sauf traversée de chaussée) entre un accès au nord-est du cimetière, un accès sur le Chemin du Petit Cardonville, et un accès en attente entre les parcelles 129 et 55. Cette continuité sera assurée, le cas échéant, par la réalisation complémentaire de chemins piétons de même largeur.
- 3.10 Dans le secteur AUc, la circulation des piétons sera adaptée à l'aménagement de ce secteur.

- 3.11 Dans le secteur AUD, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une continuité (sauf traversée de chaussée) entre un accès sur la rue au Sel, la rue des Réservoirs, la Route Départementale n°47 et vers le secteur AUF (l'accès au secteur AUF se fera en continuité avec la voirie piétonne réalisée dans le secteur AUF si ce dernier est déjà aménagé, ou en attente si le secteur AUF n'est pas encore aménagé). La continuité entre ces trottoirs piétons sera assurée, le cas échéant, par la réalisation complémentaire de chemins piétons de même largeur.
- 3.12 Dans le secteur AUE, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une continuité (sauf traversée de chaussée) jusqu'au chemin rural de Montville à Bosc Guérard-Saint-Adrien. Cette continuité sera assurée, le cas échéant, par la réalisation complémentaire de chemins piétons de même largeur.
- 3.13 Dans le secteur AUF, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une continuité (sauf traversée de chaussée) entre un accès sur la rue des Réservoirs et vers le secteur AUD (l'accès au secteur AUD se fera en continuité avec la voirie piétonne réalisée dans le secteur AUD si ce dernier est déjà aménagé, ou en attente si le secteur AUD n'est pas encore aménagé). La continuité entre ces trottoirs piétons sera assurée, le cas échéant, par la réalisation complémentaire de chemins piétons de même largeur.
- 3.14 Dans le secteur AUG, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une continuité (sauf traversée de chaussée) entre un accès sur la route départementale vers le secteur AUD (l'accès au secteur AUD se fera en continuité avec la voirie piétonne réalisée dans le secteur AUD si ce dernier est déjà aménagé, ou en attente si le secteur AUD n'est pas encore aménagé). La continuité entre ces trottoirs piétons sera assurée, le cas échéant, par la réalisation complémentaire de chemins piétons de même largeur.
- 3.15 Dans le secteur AUh, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une continuité (sauf traversée de chaussée) jusqu'au chemin rural de Montville à Bosc-Guérard-Saint-Adrien. Cette continuité sera assurée, le cas échéant, par la réalisation complémentaire de chemins piétons de même largeur.
- 3.16 Dans le secteur AUK, la circulation des piétons sera adaptée à la vocation de ce secteur et devra présenter une continuité entre la voie communale dite Sente aux Anglais et le secteur Nb.



Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant, et selon son degré de saturation qui sera vérifié au préalable.

En son absence, ou en cas de réseau insuffisant, Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente d'un zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux et le débit maximum rejeté sera limité à 2 l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire

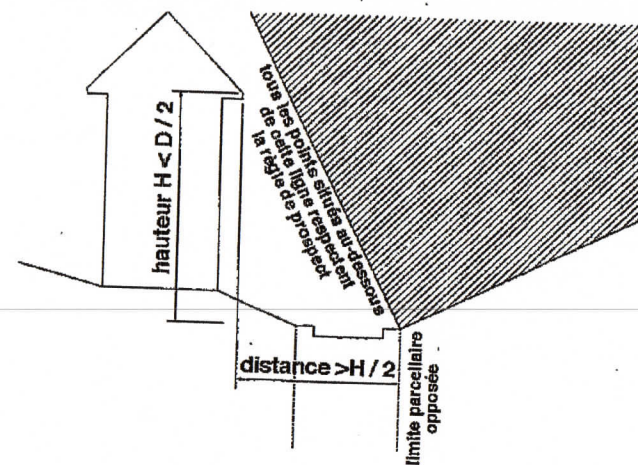
4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées:

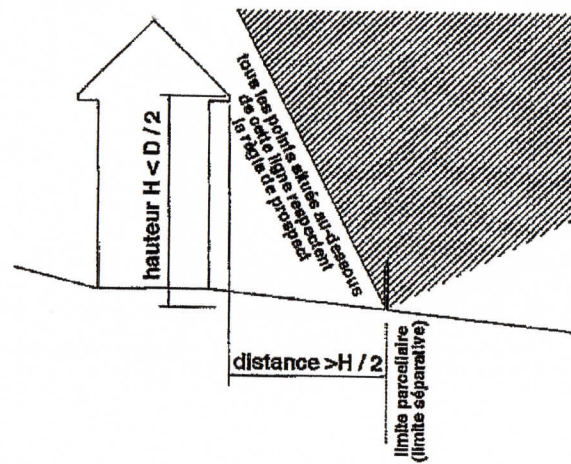
- 6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier si le plan d'ensemble crée un alignement visuel.
- 6.2 soit en retrait minimal de 2 m, pour les secteurs AUa et AUb, soit en retrait minimal de 3m pour les secteurs AUc, AUd, AUe, AUf, AUG, AUh et AUk.
- 6.3 Dans tous les cas, la hauteur ne doit pas excéder le double de la distance séparant la construction de l'alignement opposé.



Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées:

- 7.1 soit en limite séparative
- 7.2 soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L = H/2$) :
avec un minimum de 2,00m, pour les secteurs AUa et AUb
avec un minimum de 3,00m pour les secteurs AUc, AUd, AUe, AUf, AUG, AUh et AUk.



- 7.3 Dans le secteur AUa, les constructions devront également respecter un recul minimal de 10m vis-à-vis de l'espace boisé classé EBC situé à l'ouest, et un recul minimal de 20m vis-à-vis de la voie ferrée située au sud.
- 7.4 Dans le secteur AUb, les constructions devront également respecter un recul minimal de 10m vis-à-vis de l'espace boisé classé EBC situé au sud-est, et vis-à-vis de la haie d'arbres d'alignement à planter au sud et à l'est, et un recul minimal de 10m vis-à-vis du cimetière (et de sa future expansion).
- 7.5 Dans le secteur AUd, les constructions devront également respecter un recul minimal de 15m vis à vis de l'axe du talus cauchois à réaliser au sud-ouest.

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

Pas de prescription spéciale

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 Dans les secteurs AUa, AUb, AUc, AUd, AUe, AUf, AUg et AUh la hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:
- ni un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble habitable.
 - ni 12m.

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

- 10.2 Dans le secteur AUk, la hauteur de toute construction ne devra pas, en tout point du terrain, excéder 15 mètres, à la gouttière, à partir du terrain naturel.

Toutefois, cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques telles que cheminées, et autres superstructures.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11

11.1 - Généralités

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

- 11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

- 11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Adaptation au sol

- 11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2 Sur les terrains horizontaux, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.2.3 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (c'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,50m par rapport au terrain naturel)

11.3 Aspect

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (ce qui exclut le blanc),

11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). Dans certains cas l'utilisation de clins de bois sera privilégiée, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

11.3.3. Pour les bâtiments artisanaux

On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant.

11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures des constructions devront s'intégrer dans le site.

La pente, la forme, les matériaux, des toitures des constructions y compris les constructions annexes jointives ou non jointives devront être en harmonie avec l'environnement existant.

11.4.2 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise soit en tuile. Des matériaux différents de qualité peuvent être autorisés.

11.4.3 Les toitures des constructions liées aux activités seront de couleur ardoise ou tuile.

11.4.4 Les toitures de forme arrondie sont autorisées.

11.4.5 Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant au site.

11.4.6 Les panneaux solaires thermiques et les panneaux solaires photovoltaïques devront s'harmoniser dans l'environnement.

11.5. Clôtures

11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

11.5.2 Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène etc...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être plastifié de couleur verte et situé à l'intérieur de la propriété derrière la haie.

11.5.4 Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.

11.6 Plantations

11.6.1 Une haie d'arbres d'alignement d'espèces locales doit être plantée sur les limites Sud et Est du secteur AUb

11.6.2 Une haie d'arbres d'alignement d'espèces locales doit être plantée sur les limites Ouest du secteur Aud, sauf si un talus cauchois est planté à l'extérieur du secteur Aud, au contact de sa limite ouest.

11.6.3 Une haie d'arbres d'alignement d'espèces locales doit être plantée sur les limites Est du secteur AUF

Article AU 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement de la majorité des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif.

12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets.

12.3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il

apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places, ou verser une participation à la municipalité pour la non réalisation d'aires de stationnement.

- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.
- 12.4 En outre, chaque opération d'ensemble devra prévoir, à raison d'une place par logement prévu, la réalisation de parcs de stationnement hors les chaussées prévues à l'article 3.
- 12.5 Dans le secteur AUK, le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction de la vocation de ce secteur.

Article AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m² de surface hors œuvre nette.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

- 14.1 Le COS applicable dans le secteur AUa est de 0,5.
- 14.2 Le COS applicable dans le secteur AUb est de 0,5.
- 14.3 Le COS applicable dans le secteur AUc est de 0,25.
- 14.4 Le COS applicable dans le secteur AUd est de 0,25.
- 14.5 Le COS applicable dans le secteur AUE est de 0,25.
- 14.6 Le COS applicable dans le secteur AUF est de 0,25.
- 14.7 Le COS applicable dans le secteur AUG est de 0,25.
- 14.8 Le COS applicable dans le secteur AUh est de 0,25.
- 14.9 Le COS applicable dans le secteur AUk est de 1.

Chapitre VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle comprend plusieurs secteurs Ai, pouvant faire l'objet de ruissellements superficiels concentrés, et plusieurs secteurs Am, au centre desquels a été recensée une cavité souterraine.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Tous les types d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés :

A condition qu'elles n'empiètent pas sur un secteur Ai ou un secteur Am, où toute construction ou installation est limitée, et à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une construction dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols, sont autorisées:

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires à l'activité agricole, y compris les installations classées.
- 2.2 - Les carrières servant à marrer les champs propres d'une exploitation conformément à l'article L.515-1 du code de l'environnement.
- 2.3 - En application de R. 123-12 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement, sous les conditions que ce changement :
 - respecte les caractéristiques principales du bâtiment
 - ne compromette pas une exploitation agricole

Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.