

CHAPITRE III. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

SECTION 1. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUc1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4 et 5 du Code de l'urbanisme et le garage collectif des caravanes ;
- l'ouverture de terrain de camping et caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 444-1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les installations et travaux divers tels que définis aux paragraphes a et b de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, de résidus urbains, en dehors des containers de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- le comblement des puits, mares, fossés, rus et autres zones humides ;
- les garages en surface ;
- les toitures terrasses non accessibles ;
- de manière générale, les établissements et installations de toute nature destinés à abriter des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
 - et/ou pouvant apporter une gêne au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicules, l'augmentation de la circulation automobile ;
- les constructions à usage de commerce, résidence-service, hôtel et les entreprises d'activités ainsi que leurs extensions ;
- les entrepôts ou réserves.

ARTICLE AUc2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans le site environnant ;
- les aménagements dans la limite de la surface hors œuvre nette existante sous réserve que les risques de nuisance ne soient pas augmentés de façon significative ;
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances ;
 - qu'elles soient par leur volume et leur aspect extérieur compatibles avec leur milieu ;
- les piscines :
 - non couvertes dont la vue depuis l'espace public est protégée par un traitement végétal de qualité ;
 - couvertes sous réserve d'être traitées comme des constructions conformes à la typologie définie par le présent règlement ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que :
 - le permis de construire soit conforme aux utilisations et occupations du sol admises dans la zone ;
 - que l'aspect de celui-ci s'intègre au caractère ancien du bourg ;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION 2. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc3.- ACCES ET VOIRIE

1. - Accès

Un terrain destiné à recevoir une construction nécessitant un permis de construire doit avoir un accès direct soit à une voie privée, soit à une voie publique.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

2. - Voirie

La voie assurant la desserte d'un terrain doit avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute sa longueur

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des déchets et de la protection civile.

ARTICLE AUc4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques appropriées à cette alimentation.

Tout branchement au réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

2. - Assainissement

Les constructions et les installations nouvelles, ainsi que les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants doivent être pourvus, sur le terrain propre à l'opération, d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales.

2.1. - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le système collectif.

2.2. - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3. - Source et puits

Tout élément existant de captage et de canalisation de source doit être maintenu.

4. - Desserte téléphonique et électrique

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique intérieure doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du promoteur.

Les réseaux moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements, doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec l'autorité compétente en matière de téléphonie.

Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants, si les réseaux électriques et téléphoniques sont déjà enterrés sur la parcelle, les réseaux liés aux travaux doivent être enterrés.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

5. Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental, et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE AUc5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUc6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter dans la bande de constructibilité figurant sur le document graphique.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe 1 peuvent être autorisées ou prescrites, pour la réalisation des postes de transformations électrique et de détente de gaz, nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, notamment pour des raisons de sécurité.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci doit se faire au même emplacement ou au choix selon les règles ci-dessus énoncées.

ARTICLE AUc7.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter dans la bande de constructibilité figurant sur le document graphique.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe 1 peuvent être autorisées ou prescrites, pour la réalisation des postes de transformations électrique et de détente de gaz, nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, notamment pour des raisons de sécurité.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci doit se faire au même emplacement ou au choix selon les règles ci-dessus énoncées.

ARTICLE AUc8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. - Pour les constructions principales

La distance entre deux constructions principales non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à 6 mètres lorsqu'un des bâtiments comporte des baies de pièce principale (habitation ou travail) ou une véranda en vis-à-vis.

Cette distance peut être ramenée à 4 mètres dans le cas contraire.

2. - Pour les annexes

Pour les annexes non accolées une distance minimale de 4 mètres est imposée.

ARTICLE AUc9. - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUc10. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

1. - Pour les constructions principales

La hauteur se calcule du point le plus bas du niveau naturel au pied du bâtiment jusqu'au faîtage, tout élément de superstructure (cheminées, antennes et locaux techniques) étant exclu.

Lorsqu'il existe une différence de niveau entre le trottoir et le terrain recevant la construction, la hauteur se calcule par rapport au niveau du trottoir.

Lorsque le terrain présente une pente perpendiculaire au trottoir (pente prise dans la profondeur de la parcelle), la hauteur se calcule par rapport au point le plus bas du niveau du bâtiment.

Lorsque le terrain présente une pente parallèle au trottoir, la hauteur se calcule par la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas.

La différence de hauteur entre deux pignons mitoyens ne devra pas excéder la hauteur d'un étage.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres.

2. - Pour les extensions des bâtiments ou annexes

Les aménagements sont autorisés s'ils n'accroissent pas la hauteur du bâtiment.

Les extensions sont autorisées si elles n'ont pas une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant.

Les annexes doivent avoir une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut lorsque leur toiture présente une pente inférieure à 30°. Pour les pentes de toiture supérieures à 30°, cette hauteur peut être portée à 5 mètres.

ARTICLE AUc11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, doit s'harmoniser par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs avec la typologie architecturale dominante du secteur. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Exceptionnellement, ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

Les dispositions suivantes ne pas seront pas imposées, dans la mesure où elles ont pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable. Toutefois, les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutée.

1. - Pour les constructions neuves

1.1. - S'agissant des constructions principales

1.1.1. - Toiture

Sont interdites :

- les toitures de type Mansart ;
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.

➤ Configuration des toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures de chaque corps de bâtiment de plus de 20 m² doivent comprendre deux pans compris entre 35° et 45°.

Dans des cas exceptionnels et pour des raisons d'intégration dans le site, des pentes de toiture différentes peuvent être autorisées en relation avec celles des constructions avoisinantes.

➤ Les matériaux de toiture

Pour des motifs d'ordre esthétique,

- l'emploi de tuiles mécaniques est interdit.
- Les toitures doivent être recouvertes par :
 - ✓ des tuiles plates traditionnelles sans nervures en terre cuite vieillie, 22 au m² au minimum ;
 - ✓ ou de l'ardoise.
- La couleur des tuiles doit se situer dans la gamme de teintes caractéristiques des tuiles traditionnelles de la commune : tirant sur l'oranger, terre de Sienne...
- La disposition et la teinte des tuiles en terre cuite doivent constituer une couverture de couleur légèrement nuancée et ne doivent pas réaliser des motifs géométriques.

➤ Eclairéments en toiture

Lorsque l'éclairément des combles est assuré par des lucarnes ou des châssis de toit, la somme des largeurs de ceux-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les houteaux sont interdits.

- Les lucarnes.

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Elles peuvent être indifféremment, soit engagées (la façade de la lucarne est à l'aplomb de la façade principale), soit sur versants.

Leur toiture doit être, soit à croupe, soit à fronton.

Les toitures des lucarnes doivent respecter une pente comprise entre 45° et 55°, cette pente ne pourra pas être inférieure à la pente de la toiture principale.

Les lucarnes doivent être soit axées avec les ouvertures du niveau situé juste en dessous, soit alignées avec les trumeaux de ces ouvertures (ces ouvertures sont prioritairement des ouvertures principales).

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

Leurs façades et jouées doivent être soit maçonneries soit charpentées.

Ces façades et jouées doivent recevoir une finition en enduit de même nature et de même teinte que la façade générale.

La hauteur minimum à respecter entre le faîtage de la lucarne et celui de la toiture générale est de 2 mètres.

- Les châssis de toit.

Les châssis doivent être axés avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous.

Ces châssis ne doivent pas présenter pas de saillie par rapport au plan de la toiture.

1.1.2. - Les murs des bâtiments

De manière générale, les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, des constructions, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

Tous les murs y compris leurs soubassements, doivent être enduits, et les linteaux apparents sont interdits.

➤ La finition des murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les différents murs des bâtiments doivent être recouverts d'un enduit traditionnel gratté, lissé ou taloché.

➤ Les couleurs des murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Pour des motifs d'ordre esthétique, les enduits sont de préférence colorés dans la masse par des terres naturelles.

Les tonalités vont de gris-beige à gris ocré.

Les corniches, bandeaux, encadrements de fenêtre devront être plus clairs que les murs et dans une nuance discrète.

Une seule et même teinte doit être adoptée à la fois pour les corniches, bandeaux et encadrement de fenêtre ; le soubassement doit être dans un ton différent et plus soutenu.

➤ **La modénature**

La présence d'une corniche à la base de la toiture est obligatoire.

1.1.4. - Les ouvertures

➤ **la composition**

Pour les murs gouttereaux, les linteaux de fenêtres principales doivent être alignés sur une même ligne horizontale.

Les fenêtres principales et secondaires ainsi que les portes doivent être axées verticalement.

Une même façade ne peut recevoir que trois types d'ouvertures au maximum non compris les portes et les lucarnes.

➤ **L'aspect**

La teinte des menuiseries fixes et ouvrantes doit être discrète et en harmonie avec l'environnement immédiat. Elle peut être soit identique à celle des volets, de nuance plus claire ou plus foncée, soit en contraste.

L'ensemble des menuiseries d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique.

L'utilisation de verre coloré, à motif ou à effet miroir est interdite.

Les carreaux de verre seront plus hauts que larges.

1.1.5. - Les volets

Sont interdits :

- les volets roulants ;
- les écharpes ;
- les bois naturels apparents.

Les volets doivent être à battants. Pour des motifs d'ordre esthétique, ils doivent être obligatoirement en bois. Ils sont soit persiennés ou partiellement persiennés, soit composés de lattes verticales.

L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit adopter un même type de volet : soit persienné ou partiellement persienné soit à lattes verticales.

Les volets doivent être peints, leur teinte peut être identique aux menuiseries, de nuance plus claire ou plus foncée tout en restant discrète.

L'ensemble des volets d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique.

Les pentures doivent être peintes.

1.1.6.- Les garde corps

Pour des motifs d'ordre esthétique, seuls sont autorisés les garde corps traditionnels, en métal.

Sont interdits :

- les barres simples à chaque fois qu'il est possible d'installer un garde corps ouvragé ;
- les garde corps en saillie par rapport au plan de la façade.

1.2. - Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la région.

Le long de la voie de desserte,

elles peuvent être exclusivement constituées d'un mur toute hauteur :

- maçonné en pierre de pays ou recouvert des deux côtés d'un enduit (aspect taloché ou gratté) ;
- OU en moellons à joints « beurrés » ;
- OU en meulière de Brie ;

Le long des limites séparatives,

Elles peuvent être constituées :

- soit d'un soubassement maçonné (en pierre de pays apparente ou recouvert d'un enduit) surmonté d'une grille éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas la hauteur totale de la grille.
- soit d'un grillage, sous réserve qu'il soit doublé d'une haie végétale de qualité.

En tout état de cause,

sont interdits pour les clôtures sur rue et en limite séparative :

- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment, parpaings, grillages à poule, grillages plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ; les clôtures en éléments plastiques de même que le bambou ou les canisses en plastique.

1.2.1. - Traitement des chaperons

Tant pour les murs pleins toute hauteur que pour les clôtures composées d'un soubassement surmonté d'une grille, les chaperons doivent être en pierres ou en tuiles plates.

Ils peuvent présenter un ou deux pans.

1.2.2. - Les hauteurs

Pour les clôtures composées d'un muret surmonté d'une grille, la hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 mètres et 2,50 mètres, hauteur des piliers comprise.

Les proportions à respecter seront celle-ci :

- la hauteur du muret est égale à un tiers de la hauteur totale de la clôture ;
- la hauteur de la grille est égale à deux tiers de la hauteur totale de la clôture.

Dans le cas de prolongement d'un mur existant sur terrain limitrophe, la clôture à créer peut soit être de la même hauteur que ce mur, soit d'une hauteur avoisinante.

1.2.3. - Les ouvertures

Des piliers en maçonnerie doivent encadrer les ouvertures.

1.3. - S'agissant des antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

1.4. - S'agissant des annexes

D'une manière générale, toutes les prescriptions concernant les bâtiments principaux doivent être respectées à l'exception des prescriptions suivantes qui s'imposent :

- relativement aux couvertures, leur pente doit être comprise entre 20° et 40°, sauf pour les abris de jardins dont la pente peut être plus faible ;
- relativement aux matériaux, ceux-ci doivent être en harmonie de couleur avec la construction principale.

Pour des motifs d'ordre esthétique, sont interdits les matériaux suivants :

- les couvertures en plastique, tôle ondulée brute ou papier goudronné ;
- les plaques de fibrociment.

1.5. - S'agissant des verrières

Les verrières intégrées dans un pan de toiture sont seulement autorisées sur l'arrière des bâtiments, sous réserve qu'elles couvrent une surface inférieure à 30% du pan de toiture.

1.6. - S'agissant des terrasses

Seules les terrasses accessibles sont autorisées.

2. - Pour les constructions existantes

Les dispositions relatives aux constructions neuves sont applicables pour tous travaux, notamment ceux soumis à déclaration ou à autorisation, de quelque nature qu'ils soient, portant sur l'existant des constructions, de même que pour toute extension sauf si le maître d'ouvrage démontre qu'il existe une impossibilité de nature technique, architecturale, environnementale ou autre.

3. - Pour les éléments remarquables

Tout élément remarquable figurant sur les documents graphiques doit être préservé ou réhabilité dans le respect de ses spécificités originelles, notamment les clôtures repérées, lesquelles doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en autorise pas la conservation.

ARTICLE AUc12. - STATIONNEMENT

1. - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les prescriptions ci-après édictées.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la SHON des constructions existantes au jour de l'entrée en vigueur du PLU dès lors qu'il n'y a pas création de nouveaux logements et dès lors qu'il n'y a pas changement d'affectation.

2. - Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitat, il doit être aménagé :

- 1 place de voiture par studio et deux pièces, dont 50% enterrés ;
- 1,5 place de voiture par 3 pièces, dont 50% enterrés ;
- 2 places de voiture par 4 et 5 pièces, dont 50% enterrés.

Dans le cadre de logements collectifs aidés par l'Etat, il est imposé une seule place de stationnement par logement.

ARTICLE AUc13.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La zone doit comporter une surface minimale de 30% d'espaces verts.

Le jardin privatif au rez-de-chaussée est autorisé.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, leur abattage est possible, sous réserve qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres

restants, par des plantations mélangées faites d'arbres, arbustes ou arbrisseaux en nombre équivalent.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité : bosquets ligneux, plantations ligneuses, vergers.

La dalle haute de tout stationnement en sous sol ou demi sous sol dépassant l'emprise du bâtiment principal doit supporter un traitement végétal en pleine terre sur une épaisseur de 0,40 mètre minimum.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces extérieurs non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers.

SECTION III. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable pour les parcelles à usage d'habitation est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements collectifs ou d'intérêt général.