

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce, d'hôtellerie ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Les lotissements à usages d'activités.
- 1.4 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.5 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, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

Article UH-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
- 2.2 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.3 Les agrandissements des activités industrielles existantes à condition de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.5 Les bâtiments d'habitation d'emprise au sol supérieure à 500 m², sous réserve d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans les proportions des volumes bâtis par rapport au tissu urbain avoisinant, composé principalement de maisons individuelles.
- 2.6 A moins de 300 m du bord de la plate-forme de la voie ferrée classée en catégorie 1, de 250 m du bord de l'A1501 classée en catégorie 2, de 100m du bord des RN27 et RD155 classées en catégorie 3 et de 30m du bord de la RD51 en catégorie 4, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UH-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.2 Voirie
- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UH-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées et pluviales, seules sont autorisées les constructions qui devront être assainies conformément à la réglementation en vigueur.

- 4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).

- 4.3.2 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, leur raccordement doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

- 4.3.3 Les rejets au réseau ou au milieu naturel ne devront pas être supérieurs à 10l/s/ha lors d'un événement pluviométrique vicennal. Cette limitation des rejets pourra être organisée à l'échelle des opérations groupées.

Article UH-5 Caractéristiques des terrains

En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1500m².

Les extensions des constructions existantes et les annexes sont autorisées même dans le cas de parcelles d'une superficie inférieure à 1500m².

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

- 6.1 *Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un recul au moins égal à 5m par rapport aux emprises publiques.*

- 6.2 *Les agrandissements des constructions existantes, les annexes qui ne sont pas implantées, conformément à l'article 6.1 pourront, outre les dispositions de ces articles, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.*
- 6.3 *Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions des articles 6.1 et 6.2 être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.*

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

- 7.1 *Les constructions pourront être implantées :*
- *soit en limite séparative*
- *soit avec un recul au moins égal à 5m*
Dans le cas, d'implantation en limite et s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie, au moins égal à 1 m pourra être prescrit.
- 7.2 *Des reculs inférieurs à cinq mètres, mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment pourront être autorisés :*
- *pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossibles par l'article 7.1, mais sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.*
- *pour les agrandissements mesurés des bâtiments, les annexes jointives ou non de faible importance, mais sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.*
- 7.3 *En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par le Cailly, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 4m par rapport aux rives.*
- 7.4 *Toutes les constructions, sauf les annexes non habitables, devront respecter le recul de 20m porté au plan de délimitation en zone. (Les annexes non habitables pourront s'implanter conformément aux articles 7.2 et 7.3)*

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

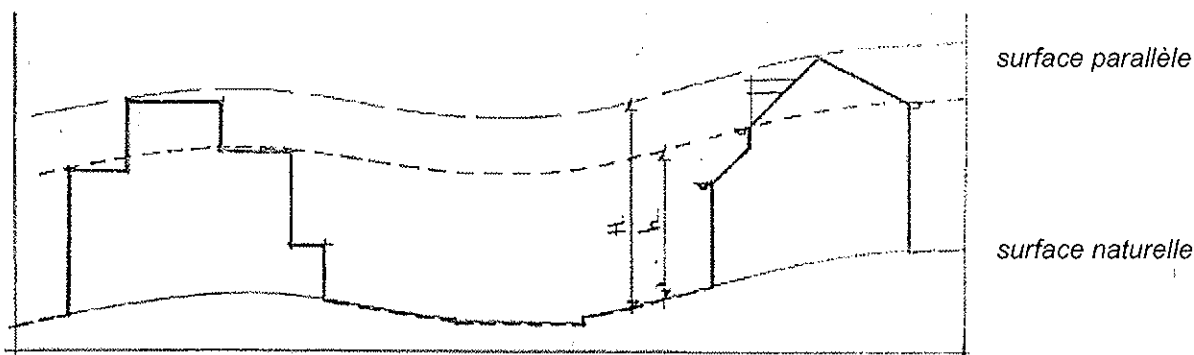
Article UH-9 Emprise au sol

- 9.1 *La projection au sol des différents niveaux de toute construction, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.*
- 9.2 *Le maximum fixé dans l'article 9.1 est porté à 40% de la superficie du terrain en vue de permettre la réalisation d'agrandissements de constructions existantes et d'annexes.*
- 9.3 *Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.*
- 9.4 *Pour les constructions à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 100 m² de surface de vente.*

Article UH-10 Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est la mesure verticale séparant la surface au sol naturel d'une surface parallèle passant par le point le plus haut de cette construction hors édifices techniques.

Schéma explicatif



- 10.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder ni 7m à l'égout (h) ni 12m au faîtage (H).
- 10.2 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.1 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.3 Les hauteurs à l'égout de toitures (h) peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction (H) pour les éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...)

Article UH-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

Toitures :

- 11.7 Pour les nouvelles constructions principales, les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures. Pour les extensions et les annexes, d'autres formes de toitures pourront être autorisées.

Couvertures :

- 11.8 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle.

Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.

- 11.9 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.10 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.11 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.12 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.13 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.14 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.
Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.15 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 m.
- 11.16 Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.17 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des hauteurs des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.
- 11.18 Les haies végétales seront constituées d'essences locales : charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.19 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.20 Les piliers des portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits.

Logements :

- 11.21 Les bâtiments d'habitation visés à l'article UH-2.5 présenteront des volumes d'échelle compatible avec les logements individuels avoisinants, notamment ils ne présenteront pas d'alignement de façade droite continue supérieur à 15 m. Seront recherchées :
- soit des volumétries de type « villa »
 - soit des recoupements verticaux des façades et des volumes exprimant l'échelle de l'habitat individuel.

Article UH-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement. Sauf impossibilité technique, une place sur deux sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert
 - 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction

12.1.2. Pour les activités artisanales :

- 1 place pour 40m² de SHON pour la partie bureau
- 1 place pour 100 m² de SHON pour la partie stockage et/ou production

Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 40 m² de SHON

Pour les commerces :

- il sera exigé 1 place pour 40 m² de surface de vente.

- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Article UH-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 40% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.

- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aune glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.

- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière.

- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UH-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0,50.

- 14.2 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0,30.

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUH-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce, d'hôtellerie ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Les lotissements à usages d'activités.
- 1.4 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.5 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, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

Article AUH-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Dans le secteur de zone AUHa, les constructions à condition d'être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements.
- 2.2 Dans le reste de la zone, les constructions à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- 2.3 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
- 2.4 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.6 Les bâtiments d'habitation d'emprise au sol supérieure à 500 m², sous réserve d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans les proportions des volumes bâtis par rapport au tissu urbain avoisinant, composé principalement de maisons individuelles.
- 2.7 A moins de 300 m du bord de la plate-forme de la voie ferrée classée en catégorie 1, de 250 m du bord de l'A1501 classée en catégorie 2, de 100m du bord des RN27 et RD155 classées en catégorie 3 et de 30m du bord de la RD51 en catégorie 4, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article AUH-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.2 Voirie
- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article AUH-4 Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable
- Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
- 4.2 Assainissement eaux usées
- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.
- 4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3 Assainissement eaux pluviales
- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).
- 4.3.2 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.
- 4.3.3 Les rejets au réseau ou au milieu naturel ne devront pas être supérieurs à 10l/s/ha lors d'un événement pluviométrique vicennal. Cette limitation des rejets pourra être organisée à l'échelle des opérations groupées.
- 4.3.4 Pour le secteur de zone AUHa, l'absence d'exutoire nécessite une gestion des eaux pluviales poussée, dimensionnée sur la base des événements pluviométriques centennaux et avec un débit de fuite de 2l/s/ha.

Article AUH-5 Caractéristiques des terrains

- 5.1 Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de prescriptions particulières, sauf disposition ci-dessous
- 5.2 Dans le secteur de la zone AUHa, en cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1500m².
Les extensions des constructions existantes et les annexes sont autorisées même dans le cas de parcelles d'une superficie inférieure à 1500m².

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

- 6.1 *Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un recul au moins égal à 5m par rapport aux emprises publiques.*

- 6.2 *Les agrandissements des constructions existantes, les annexes qui ne sont pas implantées, conformément à l'article 6.1 pourront, outre les dispositions de ces articles, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.*
- 6.3 *Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions des articles 6.1 et 6.2 être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.*

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

- 7.1 *Les constructions pourront être implantées :*
- *soit en limite séparative*
 - *soit avec un recul au moins égal à 5m*
- Dans le cas, d'implantation en limite et s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie, au moins égal à 1 m pourra être prescrit.*
- 7.2 *Des reculs inférieurs à cinq mètres, mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment pourront être autorisés :*
- *pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossibles par l'article 7.1, mais sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.*
 - *pour les agrandissements mesurés des bâtiments, les annexes jointives ou non de faible importance, mais sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.*

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

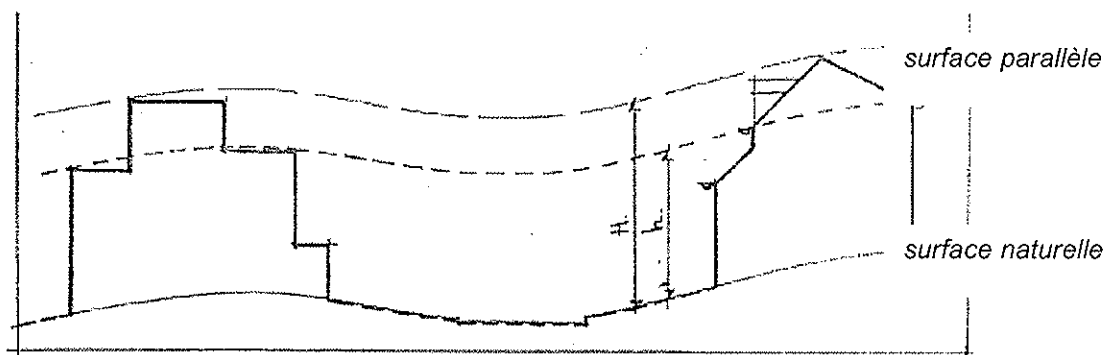
Article AUH-9 Emprise au sol

- 9.1 *La projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.*
- 9.2 *Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.*
- 9.3 *Pour les constructions à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 100 m² de surface de vente.*

Article AUH-10 Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est la mesure verticale séparant la surface au sol naturel d'une surface parallèle passant par le point le plus haut de cette construction hors édifices techniques.

Schéma explicatif



- 10.1 Les constructions ne doivent pas excéder ni une hauteur de ni 7m à l'égout (h) ni 12m au faitage (H).
- 10.2 Les hauteurs à l'égout de toitures (h) peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction (H) pour les éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...)

Article AUH-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

Toitures :

- 11.7 Pour les nouvelles constructions principales, les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures. Pour les extensions et les annexes, d'autres formes de toitures pourront être autorisées.

Couvertures :

- 11.8 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle.

- 1 place pour 40m² de SHON pour la partie bureau
- 1 place pour 100 m² de SHON pour la partie stockage et/ou production

Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 40 m² de SHON

Pour les commerces :

- il sera exigé 1 place pour 40 m² de surface de vente.

- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Article AUH-13Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 40% de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 40% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUH-14Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0,50.
- 14.2 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0,30.