

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX "ZONES AU c"**

### **ARTICLE AU c 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette d'un seul tenant
- Les constructions à usage de commerce d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup> (surface de vente) ;
- Les établissements industriels et commerciaux classés et soumis à l'autorisation prévue par la loi du 19 juillet 1976 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les installations et dépôts prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf les aires stationnement ouvertes au public;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes visé à l'article R 443-3 du code de l'urbanisme (stationnement pendant plus de trois mois consécutifs)

De plus, sont interdits dans la partie de la zone concernée par la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Chavenay : les lotissements, les constructions à usage d'habitation collective et les opérations groupées

### **ARTICLE AUc 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone.

Il devra prendre en compte les prescriptions particulières éventuellement mentionnées sur le document graphique joint au présent règlement.

L'exhaussement du sol s'il est lié aux travaux de construction dans un maximum de 40 cm.

### **ARTICLE AUc 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1) Règles générales :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2) Voies nouvelles :

Les voies de desserte nouvelles doivent être en bon état de viabilité, avoir une largeur minimale de 8 m et être aménagées afin de permettre le passage de deux files de voitures. Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de long, mesurée à partir d'une voie publique, cette largeur pourra être ramenée à 3.50 m lorsqu'elle dessert une habitation individuelle, et à 5 m lorsqu'elle dessert au plus cinq habitations individuelles.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre à un véhicule d'effectuer un demi-tour.

#### **ARTICLE AUc 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou extension d'un bâtiment non desservi.

- Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle générant des eaux usées

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit récupérées pour des usages domestiques soit rejetées dans le réseau après mise en place de systèmes de dépollution pour les eaux susceptibles d'être polluées (eaux de parkings).

Le système de rejet des eaux pluviales devra respecter les prescriptions techniques imposées en la matière par le schéma et le règlement d'assainissement de la commune.

- Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisés par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux mêmes en souterrain dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

#### **ARTICLE AUc 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL, OU BIEN POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie égale au moins à 1000m<sup>2</sup>

En cas de lotissement, cette règle s'appliquera à la surface moyenne de l'ensemble des parcelles créées. Les nouveaux découpages doivent laisser aux constructions existantes sur le terrain faisant l'objet d'une division les prospects et les surfaces de lot nécessaires au respect des dispositions du présent règlement.

## **ARTICLE AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Toute construction nouvelle doit être implantée à 5 m au moins des limites de la voie ou des limites d'emprises publiques, telles que parking, places...

## **ARTICLE AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. Elles doivent respecter les marges de retrait suivantes :

- Si la façade située en vis-à-vis de la limite comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, la marge de retrait correspond à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (la gouttière), même s'il s'agit d'un pignon, avec un minimum de 4 m.
- Dans ce cas contraire, cette marge pourra être réduite à la moitié de la hauteur des bâtiments avec un minimum de 2,5 m, c'est à dire dans les cas suivants.
  - . Si la façade en vis-à-vis de la limite est aveugle
  - . Ou ne comporte que des baies éclairant des espaces de circulation ou de dégagement.
  - . Ou ne comporte que des châssis fixes et translucides ou des châssis ouvrants et transparents s'ils sont situés à plus de 1,80 m de hauteur d'allège.
  - . Ou ne comporte que l'entrée de la construction.

Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait : les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

## **ARTICLE AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La construction de plusieurs constructions à usage d'habitation sur une même unité foncière est autorisée à condition :

- Qu'ils respectent les conditions requises pour permettre une division parcellaire dans le respect de l'article 5
- Que la distance mesurée en tout point s'une construction par rapport à la façade située en vis-à-vis soit au moins égale à :
  - La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (notamment : les séjours, chambres, cuisines, bureaux).
  - La hauteur de la façade la plus basse si celle-ci ne comporte pas de baies principales, avec un minimum de 4 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle de retrait pour les constructions annexes.

## **ARTICLE AUc 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, piscines et terrasses dont le niveau est supérieur à 60 cm ne doit pas dépasser : 25 % de la surface de la parcelle

## **ARTICLE AUc 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder : 6 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage soit un rez de chaussée, un étage et des combles aménagés ou aménageables.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et abris de jardin ne peut excéder 4,50 m.

## **ARTICLE AUc 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

---

### **Dispositions générales**

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si les travaux, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les constructions doivent, de par leur volumétrie et leur implantation, s'insérer dans leur environnement immédiat quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

L'architecture devra être soignée. Le parti architectural devra soit s'inspirer de l'architecture rurale traditionnelle, soit être contemporaine, soit être constituée d'un mélange harmonieux des deux. L'architecture devra être simple sans être pauvre. Une attention particulière sera portée aux proportions des volumes et des ouvertures.

Les enduits, matériaux de toiture, huisseries seront choisis afin de s'intégrer de manière à s'intégrer dans l'environnement naturel et à assurer une continuité harmonieuse avec l'architecture traditionnelle du village.

Seront évitées les teintes trop claires ou trop sombres. Seront privilégiés pour les enduits, les tons sables.

Les toitures seront couvertes avec des matériaux traditionnels :ardoises ou tuiles plates « petit moule ». Le nombre de tuiles sera au minimum 60 tuiles au m<sup>2</sup>. L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée. Pour les constructions annexes, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient de qualité et qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante dans leur environnement.

Les châssis basculants sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Leur nombre est limité à 1 par tranche de 5 m linéaire de toiture arrondi au nombre supérieur.
- Leur proportion ne doit pas excéder 80 x 120 cm. Toutefois, pour les toitures visibles de la rue, ils ne sont autorisés que pour l'éclairage des pièces annexes et à condition que leur dimension n'excède pas 80 par 60 cm.
- Ils doivent être placés dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée.
- Ils doivent dépasser le moins possible de la pente du toit et être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.

### **Dispositions concernant les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec là où celles existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'utilisation des plaques et poteaux en béton est interdite pour l'ensemble des clôtures. Sont interdits les portails réalisés en PVC.

### **ARTICLE AUc 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante, il devra être réalisé des aires de stationnement en respectant les caractéristiques et les normes suivantes

Dimension des places : Longueur 5 m, Largeur 2 m 50, Dégagement 5,50 .  
Largeur des accès : Sens unique 3 m, Double sens 4 m

Nombre de places à réaliser :

1 place de stationnement (d'une dimension minimum de 5 mètres sur 2,5 mètres) par tranche de 50 m<sup>2</sup> complets de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par logement.

### **ARTICLE AUc 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, protégées et maintenues.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain

Dans les lotissements de plus de 10 lots, 10 % de la surface du terrain initial doivent être traités en espaces verts plantés communs à tous les lots.

Les espaces non construits doivent être traités en espaces verts. La surface ainsi traitée sera d'au moins 50 % de la surface totale du terrain. Cette surface correspond à des terrains non imperméables et exclut ainsi les terrasses, bassins, piscine, voirie, rampes d'accès de garage non imperméables.

### **ARTICLE AUc 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU LA SHON MAXIMALE AUTORISEE**

Le COS est fixé à 0,25

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que sur la parcelle issue d'un détachement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle d'origine.