

CHAPITRE AU2

**CETTE ZONE COMPREND DES TERRAINS NON EQUIPES
DESTINES A UNE URBANISATION FUTURE SOUS FORME
D'OPERATION D'ENSEMBLE.**

Elle comprend les secteurs :

AU2a : Secteur à vocation artisanale ou d'habitat

AU2b : Secteur à vocation d'équipements ludiques liés à l'activité équestre

AU2c :Secteur à vocation d'habitat

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - .d'activités industrielles ;
 - .d'entrepôts ;
 - .d'hôtellerie ;
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement de plus de trois mois des caravanes** en application de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

• Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article 1, ne peuvent être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opération d'aménagement d'ensemble autorisée préalablement ou concomitamment à la délivrance de l'autorisation de construire sur chaque secteur y compris sur les deux secteurs AU2b qui pourront être aménagés séparément. Cependant, le secteur AU2a devra être réalisé avant de pouvoir aménager le secteur AU2c.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

RAPPELS

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Tous secteurs

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager :

L'ensemble du territoire communal est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysagère. Son règlement s'impose complémentirement au présent règlement notamment aux articles AU2 4, AU2 6, AU2 7, AU2 10, AU2 11, AU2 12 et AU2 13.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 Décembre 1992, situés au voisinage des RD 22 et RD 922 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (Voir annexe).

Plan de Prévention des Risques liés aux carrières souterraines de gypse du massif de l'Hautil :

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) liés aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil qui constitue une Servitude d'Utilité Publique. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage la zone bleue du PPR. En conséquence, les dispositions du PPR s'imposent et notamment le règlement annexé dans le dossier « ANNEXES » du présent document, qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol dans cette zone.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe VIII.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

La desserte de l'opération se fera par le chemin rural existant de l'Allée depuis la rue de Vauréal (RD 922) et par une contre-allée à créer qui longera la rue de Vauréal jusqu'au giratoire à aménager en entrée est du village.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE AU2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public à créer.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public à créer.

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - AUTRES RESEAUX

Dans les lotissements et les groupes d'habitation, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux (électricité, téléphone...) doivent être enterrés. Les boîtiers seront placés de manière aussi discrète que possible dans l'environnement.

ARTICLE AU2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

a) Implantation des constructions par rapport aux voies en limite de zone :

Secteur AU2b

En bordure de la rue de Vauréal, un recul de 5 m minimum en limite de zone est imposé aux constructions.

Secteur AU2c

Les constructions devront respecter la marge de recul figurant au plan de zonage.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies à l'intérieur de la zone :

Tous secteurs

Les constructions doivent être édifiées à une distance **d'au moins 7 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone :

- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m des limites séparatives de la zone lorsque celles-ci ne sont pas constituées d'une voie publique. Ce recul minimum peut-être de 3 m si un reboisement est prévu dans les zones voisines.

Secteur AU2b et AU2c

Les constructions devront respecter les marges d'isolement paysagères figurant au plan de zonage.

b) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone :

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. À défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 2,5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum, à l'intérieur de la zone, ne s'impose :

- aux constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m² et que la hauteur totale (HT) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3 m 50.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

**ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune prescription

ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur AU2a

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m et un niveau Rez-de-chaussée + 1^{er} étage +Combles aménagés.

La hauteur totale (HT) des constructions à usage artisanal est limitée à 8 mètres au niveau du faîtage.

Secteurs AU2b et AU2c

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m et un niveau Rez-de-chaussée + 1^{er} étage +Combles aménagés. Toutefois, les hauteurs devront être sensiblement égales à celles des constructions voisines.

CAS PARTICULIER

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments liés à l'activité équestre, à l'exclusion des logements.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion du bâtiment dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les **constructions à usage d'habitation**, les prescriptions architecturales sont définies dans le cahier de prescriptions et de recommandations de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, chapitre III du secteur 1-1. Elles feront d'autre part l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Pour les autres types de constructions, les prescriptions architecturales sont définies dans le cahier de prescriptions et de recommandations de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, chapitre III du secteur 1-3.

ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE AU2 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les marges d'isolement paysagères par rapport aux limites séparatives de la zone, repérées au plan de zonage devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 20 m² et d'un arbuste, végétaux de haie, par m² afin de créer un écran dense.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Secteur AU2a et AU2c

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.30.

Secteur AU2b

Aucune prescription

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.