

## CHAPITRE X – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Cette zone comprend des terrains situés à Saint Pantaléon.

Le sous secteur AUa correspond à des terrains situés à l'entrée Est de la Commune, au lieu-dit de Pont l'Evêque.

Ces terrains insuffisamment équipés, peuvent recevoir un développement organisé de l'urbanisation à condition que les équipements nécessaires soient pris en charge par l'aménageur.

En sous-secteur AUa, un diagnostic archéologique devra impérativement être réalisé, au préalable à toute urbanisation des parcelles.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

La dissimulation ou la destruction des vestiges anciens découverts à l'occasion de travaux sont interdites. Déclaration doit en être faite immédiatement à l'Architecte des Bâtiments de France, ou s'agissant de vestiges archéologiques, au Service Régional de l'Archéologie à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

#### **ARTICLE AU 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

1. Les constructions isolées de toute nature à l'exception :
  - De l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants,
  - De la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette, en cas de destruction par sinistre,
  - Des lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,

- Des constructions à usage hôtelier,
  - Des commerces d'alimentation de proximité, de bureaux et de services ; si elles sont réalisées dans le cadre de lotissements ou d'ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
  - Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou à usage d'équipements collectifs et celles liées à la réalisation d'équipements d'infrastructures,
  - Des constructions d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole, à condition que leur implantation s'inscrive à proximité immédiate d'une construction,
  - De l'extension mesurée des activités artisanales et industrielles existantes, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les installations classés soumises à autorisation,
  3. Les installations et travaux divers prévus au c) de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des fouilles archéologiques,
  4. L'aménagement de terrains de camping,
  5. L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
  6. Les ouvertures de carrières.

**ARTICLE AU 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception de celles mentionnées à l'article 1, les constructions de toute destination sont admises, aux conditions suivantes :

- Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de nuisance ni de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- Que l'insertion dans l'environnement, l'impact visuel des bâtiments et le traitement des accès et abords soient particulièrement étudiés.

En outre, dans les sites archéologiques définis par le Service Régional de l'Archéologie, (conformément au plan annexé au présent P.L.U.), leur réalisation ne devra pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (consultation du Service Régional de l'Archéologie)

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

1. pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et de la défense contre l'incendie.
3. Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :
  - Dégager la visibilité vers la voie
  - Permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.
4. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes. Par ailleurs, il convient d'assurer la protection du réseau public d'eau potable contre les phénomènes de retour par l'installation de disconnecteur à zone de pression réduite contrôlable ou de clapets anti-retour agréés conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et sous le contrôle de la compagnie fermière.

#### 2. Assainissement

- 2.1 Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement,
- 2.2 *Rejet industriel* : l'évacuation des eaux usées des établissements industriels dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau, en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique, et sous réserve de la compatibilité avec les capacités de la station d'épuration.

#### 3. Electricité, téléphone et câblage

La mise en souterrain des réseaux est imposée.

### **ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

NON REGLEMENTEES.

### **ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de la voie égale à 8 mètres.
2. Toutefois, dans les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des places et cheminements piétonniers et autour des placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse.
3. En sous-secteur AUa, les constructions doivent être implantées à 20 m au moins de l'axe de la voie (RN 80 / Route de Chalon).

### **ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cadre des lotissements afin de permettre des constructions jointives le long des limites séparatives.

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

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur un même terrain.

### **ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL**

NON REGLEMENTEE.

### **ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit, au milieu de la façade et depuis le sol naturel est limitée à 8 mètres. Pour les toits à la Mansart, cette hauteur sera mesurée à la ligne de bris.

En secteur AUa, la hauteur au faîtage est limitée à 12 m pour construction.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure.

L'insertion du projet dans le milieu bâti devra être particulièrement étudiée. Les hauteurs moyennes environnantes seront notamment prises en compte.

### **ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – DISCIPLINE D'ARCHITECTURE**

Il est interdit de détruire ou de déplacer hors du cadre originel des éléments d'architecture et de décoration intérieurs et extérieurs tels que les escaliers, rampes, limons, encorbellements, lambris, vantaux de portes, cheminées, motifs sculptés à caractère historique ou artistique.

Sur l'ensemble de la zone les constructions devront être de qualité et respecter les principes suivants :

- Harmonie des volumes,
- Simplicité des formes, y compris pour les ouvertures,
- Unité d'aspect et de matériaux en harmonie de couleurs non violentes,
- accord avec les constructions avoisinantes existantes.

#### 1. Matériaux

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, moellons de béton ou briques creuses...,
- La construction de plus d'un portail d'accès à des garages ou places de stationnement pour une même habitation,
- Les soubassements, bandeaux, retour de pignons, parties de façades d'une couleur ou d'un matériau différents de l'ensemble des façades de la construction.

#### 2. Locaux annexes

La construction doit comporter tous les locaux annexes qui constituent les prolongements normaux de l'utilisation des immeubles principaux tels que caves et remises de cycles et voitures d'enfants pour l'habitation, dépôts pour les livraisons, approvisionnements liés aux activités diverses et stockage des conteneurs à ordures ménagères.

Cette disposition vise tout particulièrement le stockage des emballages vides des commerces qui ne peuvent être admis à l'extérieur des parties bâties ou contre une façade d'immeuble si le stock est visible de l'extérieur de la parcelle ou à partir des baies des immeubles voisins.

Les garages devront être incorporés ou attenants à l'habitation individuelle et en harmonie avec elle.

#### 3. Les clôtures

Elles devront être traitées de préférence en haies vives n'excédant pas 1,50 m de hauteur.

Les portails et portes d'entrée aux propriétés seront traités en bois ou métal peint de couleur non vives ; ils ne devront pas dépasser la hauteur de la clôture.

### **ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Pour les constructions nouvelles, la surface des aires de stationnement et des aires de manœuvre sera calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette ; elle sera au minimum de :
  - 100 % pour les constructions à usage commercial,
  - 50 % pour les autres activités,
  - 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.
3. Pour les équipements suivants, les normes à appliquer sont :
  - *Lycées et C.E.S.* : 1 place de stationnement pour 20 élèves
  - *Ecoles primaires* : 1 place par classe + 1 place par emploi administratif
  - *Hôtels et restaurants* : 9 places de stationnement pour 10 chambres + 3 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
4. Si la configuration des parcelles ne permet pas d'établir le nombre de places et les surfaces de stationnement indiqués ci-dessus, le complément d'équipement sera constitué par des aires de stationnement situées à la périphérie du secteur.

Le constructeur devra faire la preuve qu'il réalise ou fait réaliser ce complément d'équipement.

### **ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les paries de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts et comporter au minimum un arbre à haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
2. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
3. Dans les ensembles de 10 logements et plus, des aires de jeux et de repos doivent être aménagées hors des voiries et des parcelles privatives attenantes aux pavillons individuels, pour un minimum de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme), les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

**SECTION III – IMPOSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NON REGLEMENTE.