

CHAPITRE II - ZONE 1AUZ

CARACTERE DE LA ZONE 1AUZ

Il s'agit d'une zone non équipée à urbaniser, réservée aux activités.

Tout dossier de demande de permis de construire, de démolir, d'aménager ou de déclaration préalable dépassant le seuil fixé dans la cartographie du zonage archéologique annexée au PLU (0, 500, 2 000 et 10 000 m² selon les zones), devra être soumis à la Direction régionale des Affaires culturelles, service de l'Archéologie pour avis.

Article 1AUZ.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les abris de jardin ne dépendant pas des habitations existantes,
- les activités sportives et de loisirs
- les exploitations agricoles,
- les éoliennes,
- les abris de jardin ne dépendant pas des habitations existantes,
- les terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation,
- les ordures ménagères,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les parcs d'attraction,
- les aires de jeux et de sport.

Article 1AUZ.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Rappels:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).
- Les demandes de permis de construire, de démolir, d'aménager ou de déclaration préalable dépassant le seuil fixé dans la cartographie du zonage archéologique annexée au PLU (0, 500, 2 000 et 10 000 m² selon les zones), devront être soumises à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour avis.
- Les défrichements en zone Champagne sont soumis à autorisation dans les massifs boisés de plus de 0.5 hectares. (Arrêté préfectoral 2002-464 du 14 octobre 2002).

Nonobstant les dispositions de l'article 1AUZ1, sont autorisés :

- les activités,
- les activités hôtelières et de restauration,
- les équipements publics,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités, et sous réserve que leur superficie n'excède pas 25 % de la S.H.O.N. totale (activité plus habitat) et 125 m² de S.H.O.N.
- les installations techniques de téléphonie privée,
- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation,

- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- les déchets,
- les garages collectifs de caravanes,
- les aires de stationnement non liées à une activité,
- les affouillements ou exhaussements de sol.

Article 1AUZ.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 - Accès

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent occasionner la moindre gêne à la circulation et permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimale de 3 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

3.2 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles doivent prendre en compte la desserte de l'ensemble de la zone. Elles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Aucune sortie directe ne sera réalisée sur le carrefour RD 926 – RD 3.

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies de transit et de desserte : largeur de plate-forme minimum de 10 mètres.
- Voies tertiaires desservant un petit nombre de constructions : des adaptations pourront être apportées.

Article 1AUZ.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tous les réseaux doivent être conçus et réalisés, tant en ce qui concerne leurs dimensions que leur implantation, en tenant compte de l'urbanisation de l'ensemble de la zone 1AUZ.

4.1 - Alimentation en eau

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle.

Le zonage d'assainissement sera consulté systématiquement pour vérifier si le terrain de la demande est situé dans le secteur d'assainissement collectif ou non collectif.

Les prescriptions du zonage concernant la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales seront également respectées.

Eaux usées domestiques

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées aboutissant à un traitement des effluents en aval, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau de collecte et / ou de traitement des effluents d'eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les services techniques de la commune ont en charge la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement au réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte et un traitement des effluents en aval seront réalisés. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre leur contrôle, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution

Les lignes et branchements seront souterrains.

Article 1AUZ.5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain et / ou de traitement des effluents en aval, la superficie des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

Article 1AUZ.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

Les façades avant des constructions doivent observer une marge de recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement des voies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

Article 1AUZ.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

Les constructions autorisées en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

a - Implantation en limite

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

b - Quand la construction n'est pas implantée en limite

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 5 mètres.

La distance horizontale minimale d'une construction à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre la limite séparative et l'égout de toiture de la construction.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

Article 1AUZ.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

Article 1AUZ.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article 1AUZ.10 - Hauteur maximale des constructions

Néant.

Article 1AUZ.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'intégreront.
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Une attention particulière devra être portée :
 - à la composition des différents volumes de constructions,
 - au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
 - à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
 - au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- Les différents dispositifs de comptage des réseaux (coffrets), les boîtes aux lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise... seront regroupés dans un "muret technique" à l'entrée du terrain.

Parois extérieures

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.

Clôtures sur voies

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Article 1AUZ.12 - Réalisation d'aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Article 1AUZ.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs, et de plantations

Les haies seront composées de préférence d'essences locales.

Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol, non interdits par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement. Tout espace non occupé par des bâtiments, des équipements ou des surfaces revêtues devra être traité en espace vert.

Article 1AUZ.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.