

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone non équipée à urbaniser, généralement par des opérations d'ensemble.

Elle comprend :

- un secteur 1AUb réservé à l'habitat pavillonnaire,
- un secteur 1AUm destiné à l'habitat et l'activité comportant peu de nuisances.

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 1AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Dans le secteur 1AUm

Sont interdits :

- les activités nuisantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les exploitations agricoles,
- les éoliennes,
- les installations techniques de téléphonie privée,
- 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 déchets,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les parcs d'attraction,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements de sol.

1.2 - Dans le secteur 1AUb

Sont interdits :

- les activités à nuisances même faibles,
- les activités sportives et de loisirs,
- les activités hôtelières et de restauration,
- les exploitations agricoles,
- les éoliennes,
- les installations techniques de téléphonie privée,

- 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 déchets,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les parcs d'attraction,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements de sol,
- les aires de stationnement de plus de 10 unités.

Article 1AU.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).

2.1 - dans toute la zone 1AU

Sont autorisés nonobstant les dispositions de l'article 1AU1 :

- les équipements publics,
- 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.

2.2 - Dans le secteur 1AUm

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, sont autorisés, s'ils rentrent dans le cadre :

- ⇒ d'une opération d'ensemble comprenant un minimum de 1 ha :
- ⇒ d'une opération terminale d'une opération groupée ci-dessus même si sa taille est inférieure à la taille minimale fixée
- ⇒ d'une opération concernant les secteurs restant non aménagés, bordés de voies publiques ou situés en limite de zone, même si leur taille est inférieure à la taille minimale fixée
- les constructions à usage d'habitation,
- les activités sans nuisance,
- les activités à faibles nuisances compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les activités sportives et de loisirs,
- les activités hôtelières et de restauration,
- les aires de jeux et de sport,
- les aires de stationnement non liées à une activité.

2.3 - Dans le secteur 1AUb

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, sont autorisés, s'ils rentrent dans le cadre :

- d'une opération d'ensemble comprenant un minimum de 3000 m² :
 - d'une opération terminale d'une opération groupée ci-dessus même si sa taille est inférieure à la taille minimale fixée
 - d'une opération concernant les secteurs restant non aménagés, bordés de voies publiques ou situés en limite de zone, même si leur taille est inférieure à la taille minimale fixée
- les constructions à usage d'habitation,
 - les activités sans nuisance,
 - les aires de jeux et de sport.

Article 1AU.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

La voirie de la zone 1AUb sera prévue et dimensionnée pour desservir la zone 2AU attenante.

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.

Dans le secteur 1AUm : les sorties sur la route départementale seront regroupées et éloignées au maximum du carrefour avec la RD 3. Eventuellement, une deuxième sortie par un raccordement au carrefour pourra être étudié avec les services gestionnaires de celui-ci. Aucune sortie ne sera réalisée après ce carrefour.

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies de transit et de desserte : largeur de plate-forme minimum de 8 m,
- Voies tertiaires desservant un petit nombre de constructions : des adaptations pourront être apportées.

Article 1AU.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 1AU et quand il y a lieu, de la zone 2AU voisine.

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 1AU.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 1AU.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 1AU.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 seule limite séparative.

Des implantations sur les deux limites séparatives sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

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 3 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 1AU.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 2 mètres.

En cas de fenêtre éclairant une pièce d'habitation ou de travail, la distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

Article 1AU.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article 1AU.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 5,50 mètres.

Article 1AU.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.

Toitures

Forme

- Les toitures auront au minimum deux versants principaux.
- Les versants des toitures auront des pentes traditionnelles, sauf pour les bâtiments à usage agricole, artisanal ou commercial.
- Les extensions en pignon auront une toiture à deux versants parallèles à la toiture de la construction principale.
- Les toitures des extensions en façade seront réalisées en continuité ou en parallèle à la toiture existante.

Teinte

Sont autorisés :

- les toitures ayant l'aspect d'ardoises rectangulaires de teinte schiste,
- les panneaux solaires,
- les tuiles ton brun vieilli,
- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières.

Pour les bâtiments à usage agricole, artisanal ou commercial, Les couvertures seront de teinte schiste.

Parois extérieures

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.

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,
- les bardages en tôle, sauf pour les bâtiments à usage agricole, artisanal ou commercial

Clôtures sur voies

- La hauteur des murs, bahuts ou non, sera inférieure à 1,80 mètres.
- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Pour les murs, les matériaux et les couleurs d'enduits seront en harmonie avec la construction principale.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Article 1AU.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.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation deux places de stationnement non closes par logement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état : une place de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les autres constructions, 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 1AU.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Dans toute la zone

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.

Des plantations sont à réaliser aux emplacements indiqués au plan de zonage.

13.2 - Dans le secteur 1AUm

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 1AU.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.