

ZONE AUa

DEMILITATION DE LA ZONE

Destinée à l'habitation et aux activités économiques compatibles avec un quartier d'habitat, cette zone est composée de trois sous-secteurs, faisant chacune l'objet d'une orientation d'aménagement :

- AUas, correspondant au secteur « Sous le Saulx »
- AUac, correspondant au secteur « Champ de Cave »

Ces secteurs sont contigus des zones d'habitation existantes et devront faire l'objet d'une urbanisation par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble pour chaque zone, afin d'éviter d'enclaver des terrains, de générer des délaissés, de rendre plus onéreux les équipements publics, etc.

La zone AUa est urbanisable à court terme en raison de la présence d'équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) de capacité suffisante, en périphérie immédiate, pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

La zone AUa comporte une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de 300 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la voie extérieure de la ligne ferroviaire Paris-Lyon-Marseille et de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée de la D 906 et D 974. La loi n° 92-1444 relative à la lutte contre le bruit prévoit qu'à l'intérieur de ces couloirs affectés par le bruit, les bâtiments à construire à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique devront présenter un isolement acoustique minimum conformément aux décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Une partie de la zone AUa est comprise dans le périmètre des 500 m de la servitude liée à la présence d'un monument historique.

La zone AUas comprend une zone AUasi soumise à un risque d'inondation par rétention d'eau le long de la voie ferrée lors du débordement du Reuil. Les aménagements réalisés devront alors présenter un rehaussement du niveau du premier plancher au minimum à hauteur de la voirie communale non inondable (rue des Crays). Les niveaux enterrés y sont interdits.

L'objectif de la zone AUa est permettre le développement urbain de la commune tout en conservant, voire en renforçant, la physionomie et l'identité du village.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les entrepôts de toute nature
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage
- les caravanes isolées

- les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature à l'air libre
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- les carrières

Occupations et utilisations du sol admises à des conditions spéciales

- les constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin, bûcher, ...), accolées ou indépendantes des bâtiments existants, si elles respectent une superficie maximum de 25 m²
- les constructions à usage de commerces, bureaux et de services seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement
- dans le sous-secteur AUac délimité au titre de l'article L.123-2-d du code de l'urbanisme figurant sur le plan de zonage de la commune, 40 % du programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs dans le respect de l'orientation d'aménagement
- dans le sous-secteur AUas délimité au titre de l'article L.123-2-d du code de l'urbanisme figurant sur le plan de zonage de la commune, 30 % du programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs dans le respect de l'orientation d'aménagement
- dans le sous-secteur AUasi, les occupations et constructions compatibles avec la vocation de la zone AUas sous réserve de présenter un rehaussement du niveau du premier plancher au minimum à hauteur de la voirie communale non inondable (rue des Crays). Les niveaux enterrés y sont interdits.

Accès et voirie

Accès

- pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- l'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Voirie

- les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.
- dans le secteur AUas, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières
- dans le secteur AUac, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières.

Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle devra se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle.

Assainissement

- eaux usées

Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées :

- par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement
 - l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite
 - les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- eaux pluviales
 - la résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif. Il conviendra de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.
 - les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur desdites eaux.

Electricité, téléphone et télédiffusion

A l'exception d'impératifs techniques dûment justifiés, la mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est fortement recommandée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

Caractéristiques des terrains

Néant

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans le secteur AUas, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières
- Dans le secteur AUac, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative

Implantation des constructions des unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément :

- les ouvertures éclairant les pièces principales et les locaux affectés à des postes permanents de travail ne soient masquées par aucune partie de construction sous un angle de 45 ° au-dessus du plan horizontal tracé à l'appui de ces baies
- les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Emprise au sol

Néant

Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en façade sur rue à partir du sol naturel existant avant travaux.

- dans la zone AUas, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières
- dans la zone AUac, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières.

La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 3,20 m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Aspect extérieur

Généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas apporter atteinte au site auquel elles doivent s'intégrer.

Les installations et constructions autorisées doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage

Les volumes des toits et les matériaux employés doivent être homogènes avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devanture de magasin et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Toitures

- la pente des toitures est fixée entre 35 ° et 45 °
- les toitures à un seul versant sur un volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et les annexes ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées
- les toitures-terrasses sont admises lorsqu'elles résultent d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement. Elles doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat. Sont recommandées :

- les tuiles plates de tons vieillis nuancés
- les tuiles mécaniques de tons vieillis nuancés

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Les percements de toiture

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis rampants de petites dimensions en remplacement d'existant ou sur des très grands combles
- les tuiles de verres

Aspect extérieur et couleur

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des murs de clôture.

Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.

Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures nouvelles, dont la hauteur totale est limitée à 1,70 m, doivent être constituées :

- soit par un mur plein réalisé en matériau traditionnel (pierre ou maçonnerie) ou de même nature que celle du bâtiment principal
- soit par une grille ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive.

Dans le secteur AUac, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières.

Divers

Les citernes à gaz ou de fioul doivent être disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes)

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteur solaires en façade ou en toiture) sont autorisés si elles présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu existant soit respectés..

Stationnement

Les orientations d'aménagement fixent en zones AUas et AUac les prescriptions relatives au stationnement public.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises, pour les véhicules automobiles et les deux-roues, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction.

Les commerces et les constructions à usage de bureaux et de services ne sont pas concernés par cette disposition.

Pour les constructions à usage d'habitation, une norme minimale d'une place par logement de type inférieur ou égale à 3 pièces et 2 places par logement de type supérieur à 3 pièces devra être respectée.

Afin de ne pas bloquer les opération de réhabilitation du tissu urbain existant, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

- dans le secteur AUas, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières
- dans le secteur AUac, l'orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Coefficient d'occupation du sol

Néant