

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone : Cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel. Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que l'opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble qui devra s'inspirer des principes généraux des orientations d'aménagement fixées par le P.L.U. (cf. pièce n°3 Orientations d'aménagement). Elle se situe sur le plateau au hameau de Croisy.

AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ou des sols.
- L'implantation des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - * soit par des véhicules désaffectés ;
 - * soit par des roulottes, mobil-home ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- Les campings et caravanings.
 - . les terrains de camping et de caravanage,
 - . les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
 - . le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- Les dépôts de déchets et ferrailles ;

AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

- Les lotissements ou les ensembles de construction groupés à usage d'habitation sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'ensemble qui devra s'inspirer des principes généraux définis à travers les orientations d'aménagement spécifiques (document n°3)

AU3 - Accès et voirie.

1) Accès

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2) Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, protection civile et d'enlèvement des déchets.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ils seront implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie.

AU4 - Desserte par les réseaux.

1. Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eau usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus dès la fin de réalisation de ce réseau de se brancher à leur propre frais et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement..

4) Electricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

AU 5 - Surface et forme des terrains.

Sans objet

AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 10 mètres en retrait par rapport à l'axe des voies communales et 15 m par rapport à l'axe des voies départementales

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU 8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres si elles ne comportent pas d'ouverture et de 10 mètres s'il y a une ouverture.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

AU 9 - Emprise au sol.

Sans objet

AU 10 - Hauteur maximum des constructions.

- La hauteur des constructions est limitée à R+comble, et dans tous les cas ne doit pas excéder 8 mètres au faitage
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

AU 11 - Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les toits monopente sont admis s'ils sont situés en limite séparative et les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

La pente des toits doit être supérieure à 35°. Les annexes de la construction principale peuvent avoir une pente de 15°. Les toitures terrasses peuvent être admises dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Matériaux et couleurs :

Les teintes des murs devront se rapprocher de celles des pierres ou des enduits traditionnels de la région, les enduits couleur ciments ou blancs sont interdits.

Les matériaux de couverture seront la tuile mécanique, l'ardoise, la tuile plate ou matériaux similaires d'aspect et le chaume, le cas échéant. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...)

Clôtures, en façade sur rue :

La hauteur des clôtures est au maximum de 2 mètres et doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Clôtures, en limite séparative :

La hauteur est au maximum de 2 mètres quelque soit la nature de la clôture (murs pleins, murs bahuts et grillages végétalisés...)

AU 12 - Stationnement des voitures.

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès. 2 places par logement sont exigées.

AU 13 - Espaces libres et plantations.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 30% minimum de leur superficie. Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus, les fossés et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 200m² de terrain.

AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le Coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,20.

