
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, située « aux rochettes », destinée à l'extension sous forme organisée de la zone agglomérée du village de Saint-Martin-d'Ablois.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

Dans tous les cas, l'opération devra être compatible avec le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Rappel

Les travaux, installations et aménagements sont soumis à autorisation ;

Les démolitions sont soumises à autorisation ;

Les clôtures sont soumises à déclaration.

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières) sauf celles visées à l'article 2 ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes isolées ;
- Les constructions liées à l'activité agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les sous-sols.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation liées aux activités viticoles, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens ;

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs....).

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être autorisées que si :

- Elles font partie d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation »,
- La conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
- les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

ARTICLE 1AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les voies nouvelles doivent avoir au minimum 8 mètres d'emprise ;

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est admis.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu.

ARTICLE 1AU-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement ou observer un recul minimum de 5 mètres.

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant aux voies, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article UB 11.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul. Le bâtiment doit alors être implanté à une distance minimale correspondant à la moitié de sa hauteur. Cette distance de recul ne doit jamais être inférieure à trois mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même unité foncière, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions aux toitures terrasses ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère depuis le terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings.

Sont interdits :

- Les bardages métalliques ;
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Les couleurs soutenues sont autorisées pour les rez-de-chaussée à usage commercial.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Sur rue, les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

Ouvertures

L'utilisation de matériaux d'aspect carreaux de verre sur la façade principale est interdite.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente identique à la pente des toitures environnantes, cette pente devant être comprise entre 30° et 45°. Les pans coupés sont admis.

Les toits-terrasses, même accessibles, sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.

Les toits-terrasses visibles depuis la rue auront l'obligation d'être végétalisés à hauteur de 60% de leurs surfaces.

Les couvertures d'aspect métal ou plastique sont interdites sauf pour les vérandas et les auvents.

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci doivent être de couleur rouge flammée ou ardoise, à l'exception des panneaux solaires.

Les chiens-assis sont interdits, d'autres types d'ouvertures sont autorisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

L'élément de liaison défini à l'article 1AU 6 sera constitué soit :

- d'un élément maçonné comportant ou non des ouvertures ;
- d'une grille ou un grillage ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE 1AU-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement dans le domaine privé, sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Les places de stationnement existantes à l'intérieur des bâtiments doivent être conservées.

ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est exigé un arbre pour 150 m² de terrain libre de toute construction.

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).



ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.