

ZONE 1 AUH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'habitat.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

2. Cette zone comprend également un secteur tramé correspondant aux périmètres de protection des captages, répertoriés sur le plan annexé au PLU ; les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral annexé au PLU.

3. Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 m du sol naturel au faîtage.

ARTICLE 1AUH.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées :

- à la fonction d'entrepôt,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole,
- l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, de même que toute transformation d'activités existantes,
- les lotissements à usage d'activités,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les mobile-homes,
- les hôtels et les auberges sont interdits.

Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés),
- les dépôts de toute nature,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- les installations et travaux divers autres que ceux soumis à condition dans l'article 2,
- Les carrières et les gravières,
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE 1AUH.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- La création ou l'extension d'ouvrages techniques d'opérateurs de réseaux et de services concessionnaires de réseaux d'utilité publique indispensables au fonctionnement des réseaux sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement, excepté la géothermie profonde, et à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- Les constructions à usage d'équipements publics,
- L'emprise au sol maximum des constructions isolées à usage d'annexe liée à une habitation individuelle principale est fixée à 20 m² et celle des constructions à usage de garage à 40 m².
- Les constructions à usage de bureaux et/ou de services, à condition qu'elles soient intégrées dans une construction à usage d'habitation principale.
- Les constructions à usage d'habitation sont admises, à raison d'une construction principale par unité foncière.
- Lesdites constructions principales pourront comporter jusqu'à 2 logements maximum, desservis par une entrée unique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH.3 : ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées de plus de 20 mètres de long, se terminant en impasse, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

II - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUH.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle qui génère des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

2. Eaux pluviales

Chaque parcelle doit stocker 100% des eaux pluviales de l'épisode de référence, soit la pluie d'occurrence centennale (55 mm/m² ou 55 l/m² en 3 heures).

Il est formellement interdit de rejeter ces eaux pluviales dans les ouvrages publics longeant la voirie.

Les eaux tombées sur les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, aires de stationnement,...) seront stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, avec un temps de vidange maximum de 2 jours.

Il ne sera pas prévu d'ouvrage d'évacuation sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 1AUH.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUH.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

L'implantation des façades des constructions le long des voies et emprises publiques sera définie dans le règlement graphique.

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

ARTICLE 1 AUH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction principale peut être implantée en limite parcellaire latérale, ou à 3 mètres minimum.

Pour les limites de fond de parcelles, se référer au règlement graphique.

Les constructions annexes, dépendances et abris de jardins sont implantés en limite ou à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

ARTICLE 1AUH.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre deux constructions principales non contigües sur un même terrain ne peut

être inférieure 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.

ARTICLE 1AUH.9: EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions isolées à usage d'annexe liée à une habitation individuelle principale est fixée à 20 m² et celle des constructions à usage de garage à 40 m².

ARTICLE 1AUH.10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 m du sol naturel en tout point.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère.

Les cotes altimétriques des différents seuils de l'habitation ne doivent pas être implantées à plus de 40 cm au-dessous ou au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de chaque seuil.

ARTICLE 1AUH.11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Matériaux et couleurs :

En cas d'utilisation de matériaux destinés à être recouverts, ceux-ci devront être bardés de bois, de métal ou par enduit. Les matériaux peints, teintés et laqués seront de couleurs grises. Les bardages bois pourront être laissés de couleur naturelle.

Les menuiseries devront être de couleurs grises et/ou blanches. Les menuiseries bois pourront être laissées de couleurs naturelles.

Toute architecture étrangère au territoire sera interdite.

2. Volumétrie des bâtiments :

Elle sera dérivée du parallélépipède.

3. Les toitures :

Les tuiles sont autorisées mais elles devront être anthracites ou couleur ardoise.

4. Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Les murets et murs-bahut sont interdits.

ARTICLE 1AUH.12 : STATIONNEMENT

Il est imposé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 emplacements extérieurs minimums par logement, sur la parcelle en dehors des espaces publics.

ARTICLE 1AUH.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement et les terrasses doivent être aménagés en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV - GRENELLE II :

ARTICLE 1AUH.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUH.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés en fonction de la nature du projet.