

CHAPITRE 3 - ZONE 1AUC

La zone 1AUC est une zone destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Elle présente une vocation d'habitat

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Cette zone a vocation à accueillir un projet urbain de type « écoquartier » par la construction de logements à hautes performances environnementales et énergétiques voire de type maisons passives. L'intégration paysagère de ces constructions est aussi privilégiée dans cette zone.

Elle devra être aménagée par une ou plusieurs opérations d'ensemble selon les projections réalisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Pour l'aménagement il conviendra donc de se référer aux OAP correspondants aux zones de projet.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent règlement s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151- 30)

1. Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce et d'activités de service,
- de commerce de gros,
- activités de secteurs secondaires ou tertiaires,
- hôtel,
- de cinéma,
- d'industrie, sauf cas visé à l'article I-2,
- d'entrepôt,
- de centre de congrès et d'exposition.

2. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

3. Les constructions à usage d'habitation ou d'activité en troisième rang par rapport à la voirie. à l'exception de l'aménagement des constructions existantes et des annexes.

4. Les sous-sols sont interdits.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les espaces bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique et présentés dans le rapport de présentation sont soumis à permis de démolir. Il est obligatoire de :

- Préserver la forme urbaine, les caractéristiques volumétriques et architecturales.
- Préserver les éléments de modénature.
- Tout projet de réfection, adaptation, extension est soumis à demande d'autorisation.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, ainsi qu'un local destiné au stationnement des vélos, deux roues et poussettes.

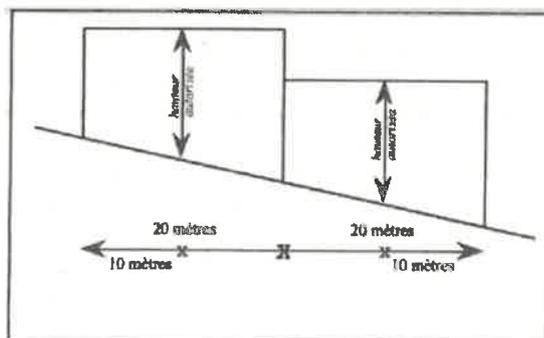
La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun dédié aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu ainsi qu'un espace équipé (points d'ancrages) destiné au stationnement des vélos et deux roues.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée, plus 1 étage, plus 1 niveau de combles aménageables avec une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit le plus haut ou au sommet de l'acrotère mesurée à partir du sol naturel.
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dans le sens de la pente, chaque section ne pouvant excéder 30 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur maximum s'effectue au milieu des sections de façades déterminées.



- La hauteur maximale des statues, monuments et œuvres d'art, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 2,50 mètres.
- La hauteur des annexes (abris, remises, garages, etc) ne devra pas excéder 3,5 mètres au point le plus haut à partir du sol naturel.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - o aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant,
 - o aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - o aux travaux de réfection réalisés sur des monuments existants dont la hauteur dépasse la limite fixée.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

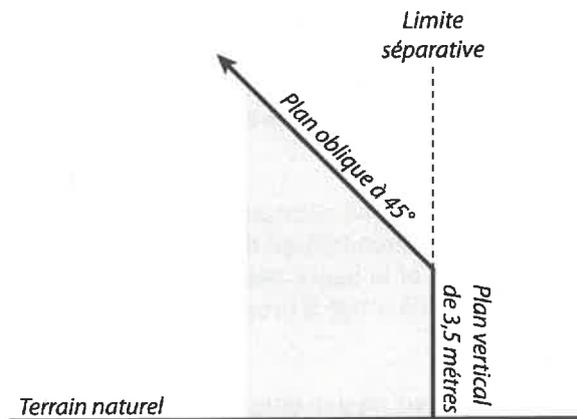
Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions annexes (telles que garages, remises, abris, ...) doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Les piscines, margelle incluse, doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quel que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- En cas d'implantation à l'alignement des voies, des saillies de faible importance (balcons, auvents, devantures de magasins, etc...) peuvent être admises sous réserve de l'application des règlements de voirie.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Implantation des constructions

- L'implantation des constructions est autorisée sur une limite séparative au maximum, sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,5 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45° maximum (cf. schéma ci-contre).



- En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la mi-hauteur au faîtage de la construction ou à l'acrotère, avec un minimum de 4m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).
- Les locaux accessoires et les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise au sol sont inférieures à 10m² sont autorisés sur deux limites séparatives maximum

Implantation des extensions des constructions

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-avant, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

Autres implantations :

- Les piscines couvertes ou non doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives margelle incluse.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Les constructions principales à usage d'habitation devront être espacées d'au moins 4 mètres.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux aménagements d'une construction existante,
 - aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Dispositions générales :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite (exemple : mas provençal, chalet savoyard, ...).
- Les constructions doivent présenter des caractéristiques de type maison passive, BBC ou à haute performance énergétique.
- les sous-sols sont interdits

Aspect des matériaux et couleurs

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.

Toitures

- Les toitures nécessaires et répondant aux critères de performances énergétiques en accord avec l'architecture du bâtiment sont autorisées sinon, les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local de tons rouge à brun vieilli.

Clôtures

- En bordure des emprises publiques et en limites séparatives :
 - Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un grillage de ton vert ou osier tressé, doublé de haie vive d'essences mélangées,
 - soit d'une haie vive d'essences mélangées.
 - Les murs pleins et dispositifs occultants (grillage rigide avec dispositif occultant tressé ou posé entre les mailles) sont interdits.
 - La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,60 mètre en bordure des emprises publiques.

Pour toutes clôtures, il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCOT des Territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

Dispositions diverses et clauses particulières :

- les ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie... devront être invisibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique. Ils devront également être accompagnés de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage ou haie paysagère).

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

L'aménagement effectué dans le cadre de l'OAP propose la création d'espaces verts communs. Aussi, la surface d'aménagement d'espaces verts par terrain d'assiette est inférieure aux autres zones 1AU pour permettre la réalisation de ces espaces communs.

- 10 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.
- 30% du terrain d'assiette d'une construction ou d'un lot doit rester perméable et végétalisé.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert sauf si elles sont traitées en stationnement végétalisé.

II-3-b- Aménagement paysager

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

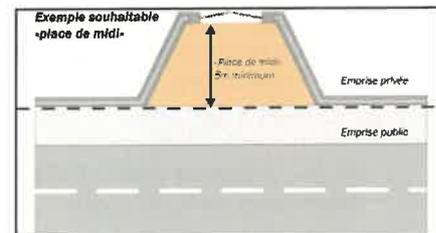
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

Accès

- L'emprise du passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égale à 4 mètres.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être implanté en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation (cf. schéma ci-contre).



Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 4 mètres traité en voie partagée où le piéton et les cycles sont prioritaires.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont pas autorisées.

Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Eau potable

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, ainsi que les réseaux câblés, doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.