Département de l'Aube

Commune de MESNIL-SELLIERES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision Simplifiée n°1

Règlement (extrait) Zone 1AU	3

Approuvé par délibération du Conseil municipal en date du : 19 mars 2007

Modification Simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du : 5 octobre 2010

Révision simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du : 27 aout 2013

14 SEP. 2013

Le Maire,
Olivier JACQUINET

de l'habitat au développement local
CDHU
Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AU est une zone naturelle, non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. Cette zone est destinée à accueillir les extensions à vocation d'habitat de la commune.
Elle comprend :
un secteur **1AUa**, destiné à accueillir des constructions et installations destinées principalement à l'habitat où l'urbanisation est exclusivement subordonnée à la mise en place d'une opération d'aménagement.
un secteur **1AUb**, destiné à accueillir des constructions et installations destinées principalement à l'habitat (intergénérationnel) ou des constructions à vocation de commerces et de services peuvent également s'implantées.

1 AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Zone 1 AU et secteur 1AUa et secteur 1AUb

En ce qui concerne les constructions :
- les bâtiments agricoles
- les installations classées soumises à autorisation au titre de la protection de l'environnement
- 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,
- les entrepôts commerciaux d'une surface hors œuvre nette supérieure à 200 m²
- les antennes de radio-téléphonie mobile

En ce qui concerne les opérations d'aménagement
- les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques,

En ce qui concerne le camping et le caravanage :
- les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les parcs résidentiels de loisirs , visés aux articles R.444-3 et suivants
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement durant plus de trois mois en dehors des terrains aménagés à cet effet des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,

En ce qui concerne les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
- les dépôts et stockages de matières dangereuses ou toxiques,
- les parcs d'attraction
- les garages collectifs de caravanes

- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à la construction
- les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferraille et de carcasses de véhicules
- les étangs, carrières et gravières

1 AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En ce qui concerne les constructions

- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés.
- les lotissements, groupes de construction à usage d'habitat, de service ou de commerces à condition que les opérations dont ils constituent des phases de réalisation soient compatibles avec un aménagement cohérent dont les principes de base sont illustrés en annexe du présent document
- les constructions individuelles isolées dans la mesure où elles s'inscrivent parfaitement dans le plan d'ensemble d'aménagement de la zone et qu'elles soient desservies par le réseau existant.

En ce qui concerne la zone 1AUa « voie de Saint Laurent » l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à la réalisation d'une opération d 'aménagement d'ensemble concernant un minimum de 5 lots.

En ce qui concerne les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :

- les dépôts de matières dangereuses ou toxiques s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol présente dans la zone sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.

- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AU 3 ACCES ET VOIRIE

1) Rappel

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

2) Accès

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

- Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordure ménagère,...) sans être inférieurs à 4 mètres de largeur.

Secteur 1AUb : aucun accès individuel n'est autorisé au droit de la RD 86 ainsi que sur la voie de Champigny

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

- Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordure ménagère,...) de faire demi-tour

1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

- Dans le cadre de vastes surfaces imperméabilisées, les écoulements issus des ces espaces (eau de lavage,...) ne peuvent être rejetées directement dans le réseau public,

3) Eaux pluviales

- les eaux pluviales doivent être traitées et infiltrées sur la parcelle sauf impossibilité technique.

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement le traitement des eaux pluviales devra être mis en place dès la mise en œuvre du projet et dimensionné en fonction des surfaces imperméabilisées.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'opérateur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

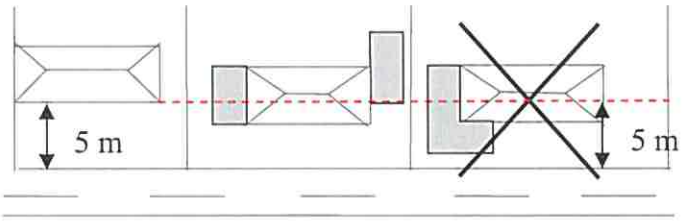
1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement en terme de traitement des effluents domestiques et afin de permettre la mise en œuvre de ces dispositifs, pour être constructible, les terrains accueillant des bâtiments à usage d'habitation ou accueillant du public devront faire une superficie minimale de 800 m².

- Des dispositions différentes pourront être exigées dans le cadre d'opération accueillant plusieurs logements ou en fonction des capacités d'accueil des bâtiments.

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
Pour une construction déjà implantée à une distance inférieure aux 5 mètres requis, son extension pourra se rapprocher de l'alignement jusque dans le prolongement de la façade sur rue.



- en l'absence de plan d'alignement la limite d'emprise des voies se substitue

De plus en secteur 1AUb les constructions devront respecter un recul minimum de 10 m des limites d'emprise de la RD 86

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition),

- des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie

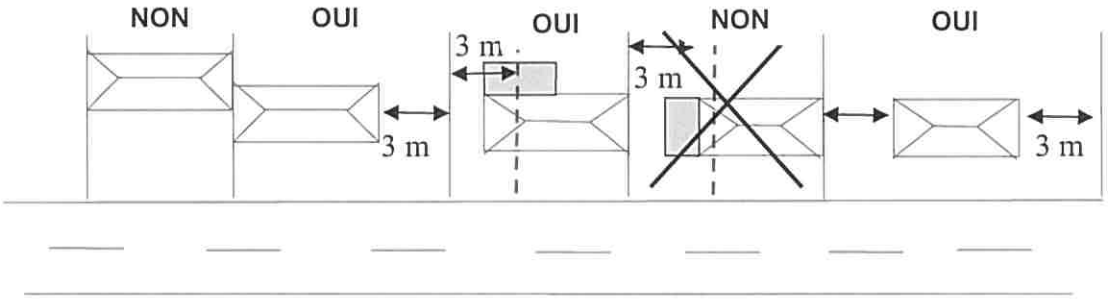
- Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, lorsque la configuration du terrain rend le respect de la règle impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions peut se faire en respectant un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives soit en limite sur une des deux limite séparatives tout en respectant par rapport à la limite opposé un recul minimum de 3 m.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité

- Cette disposition ne s'applique pas par rapport aux limites de fond de parcelle

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

1AU 9 EMPRISE AU SOL

- Aucune emprise au sol maximum n'est définie, toutefois il conviendra de prévoir des espaces libres de toute construction pour la mise en œuvre de l'assainissement autonome et le stationnement des véhicules à l'intérieur de la propriété.

1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions est fixée à :
  - habitation : 6 m à l'égout principal du toit
  - construction isolée (garages,...) 3 m à l'égout du toit
  - bâtiments d'activités : 8 m à l'égout du toit

- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarne, clocheton, tourelle..., l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

1AU 11 ASPECT EXTERIEUR

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

- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
  - les volumes
  - la morphologie, la couleur, la pente des toits
  - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
  - le traitement et la coloration des façades

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas.

Forme :

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

- Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte. Les remblais constitués contre la construction ne peuvent dépasser une pente de 15 %.

- Le niveau de plancher habitable inférieur ne peut dépasser une hauteur de 1 m par rapport au terrain naturel. Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, ce plancher peut être au niveau de cette voie si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayé. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de terrain à forte pente.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile de terre cuite, ton ardoise s'il est préexistant, ou matériaux d'aspect teintés dans la masse.

- Pour les revêtements des façades sont recommandés les tons « chaux naturelle », « pierre de pays », « ocre clair ». L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre , parpaings agglomérés, etc… est interdit pour les façades et les murs de clôture.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

Clôtures :

- Les murs-pleins sont autorisés dans la mesure où leur hauteur totale en façade sur rue n'excède pas 1,6 m et 2 m en limite séparative. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans le cas de continuité avec une clôture existante de hauteur supérieure et dans un souci de cohérence paysagère et architecturale.

Au sein de la zone 1AUb, les murs pleins sont interdits, et les clôtures en façade sur la RD 86, ne pourront être constituées que par un grillage doublé d'une haie.

- Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur-bahut, la hauteur de celui-ci ne doit pas dépasser 0,6 m.

- Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment. Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue.

Equipements d'intérêt général :

- Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

1AU 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- Un minimum de deux places de stationnement devra être réalisé à l'intérieur des parcelles destinée à l'habitation, toutefois dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.

- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute opération d'aménagement doit comprendre un ou des espaces verts communs composés de végétaux de tout développement.

- La surface de ces espaces verts doit correspondre à :
  - 5% de la surface d'assiette de l'opération pour des opérations concernant 5 logements au plus
  - 10 % de la surface d'assiette de l'opération pour des opérations concernant plus de 5 logements.

- Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

- Les essences locales seront à privilégier.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.