

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone concerne les secteurs à caractère naturel de LANGRES, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme:

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 V Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Cette zone comprend :

- un **secteur 1AUa** correspondant au site de l'ancienne gare où l'urbanisation de la zone est soumise à la création d'une opération d'ensemble à vocation de loisirs, de culture et d'habitat,
- un **secteur 1AUg** : espace réservé à l'accueil des gens du voyage.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions autres que celles visées à l'article AU2

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (L 441.1, L.441-2 et R. 441.1),
- 2 - Le permis de démolir est obligatoire
- 3 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 du Code de l'Urbanisme) ; voir annexe en fin de règlement
- 4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés
- 5 - Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la R.D.74, de 100 mètres de part et d'autre de la R.D.283 et de la R.N.19, de 30 mètres de part et d'autre de la R.N.74 et de 300 mètres de part et d'autre de la voie SNCF Paris/Mulhouse ; les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 novembre 1998 relatifs aux infrastructures de transports terrestres (cf. annexes et plans de zonage).

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AU 1, sont autorisées sous conditions :

- Les ouvrages d'infrastructure et de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics et aux services d'intérêts collectifs.
- Les constructions à usage d'habitation et de commerces, d'équipement de quartier, de bureaux, de services, d'artisanat non nuisant, à l'exception des dépôts et des entrepôts
- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation et d'activités non nuisantes pour l'environnement
- **Dans le secteur 1AUa :**
Les constructions à usage d'habitation sous forme d'une opération d'ensemble. Y sont également autorisées les constructions à usage de tourisme, de loisirs, de culture.
- **Dans le secteur 1AUg :**
Les constructions et équipements nécessaires à l'aménagement et l'accueil des « gens du voyage ».

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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 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. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic".

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles doivent, si elles se terminent en impasse, être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.
- Les dimensions, formes et caractéristiques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Généralités

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1er (dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques

4.2.1.- Alimentation en eau potable

- **Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur
- **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2.- Assainissement

- **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de s'y raccorder :

- * l'assainissement individuel est obligatoire et soumis à une étude de faisabilité préalable.
 - * Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
 - * Le **raccordement ultérieur** au réseau collectif d'assainissement est **obligatoire** lorsqu'il sera réalisé.
 - * La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.
- ##### - **Eaux résiduaires industrielles :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

L'infiltration des eaux pluviales devra être privilégiée dès lors que la perméabilité du terrain le permet.

La mise en place d'un séparateur d'hydrocarbure pour le traitement des eaux de ruissellement des aires de stationnement et voies de circulation pourra être demandée selon l'importance du projet.

4.2.3. - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandées en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable et aux contraintes techniques du dispositif.

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- a) à l'alignement des voies
- b) en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 mètres

En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

6.2. Les règles d'implantation des ouvrages techniques, tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée.

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

7.1. Toute construction peut s'implanter sur les limites séparatives, sauf en cas d'existence de baies éclairant des pièces principales d'habitation, y compris la cuisine, pour les constructions existantes sur les parcelles voisines situées à moins de **3 mètres** de la limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 m.

$$D = H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$

7.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. **Rappel** : La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote moyenne du sol naturel initial au droit du bâtiment.

10.2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faitage. La hauteur des façades des constructions ne doit pas excéder 9mètres.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- 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 et proportions des immeubles
 - * La morphologie, la couleur, la pente des toitures,
 - * Le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures,
 - * La coloration des façades.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

a) Types de couvertures autorisés :

- Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux pentes ou plusieurs versants, de pente traditionnelle.

- Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes: ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas, ainsi que pour les adjonctions limitées à des immeubles existants.
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées :
 - * pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, ...
 - * en cas de jonction entre deux bâtiments

b) Matériaux de couverture autorisés :

- La tuile de teinte terre cuite, rouge ou rouge nuancé.
- pour les vérandas et verrières, ces dernières seront réalisées à partir de matériaux transparents ou translucides de ton neutre

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions présentant des innovations technologiques en faveur de l'environnement, notamment en matière d'énergies renouvelables, lesquelles pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'intégration paysagère et urbaine.

11.2. Murs / revêtements extérieurs

- *Sont interdits :*
 - * les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...
 - * l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
 - * les bardages en tôle ondulée.
 - * les plaques de ciment ajourées dites décoratives.
 - * les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc, et d'autres teintes claires
- *Sont recommandés :*
 - * les bardages bois ou à défaut les bardages teinte Sienne,
 - * les structures et des revêtements extérieurs en matériaux naturels et traditionnels (murs enduits, bardages en bois, tuiles), ou à défaut, pour des matériaux non traditionnels ; des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,

11.3. Ouverture / menuiseries :

Sont interdits :

- les couleurs violentes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Le blanc, et d'autres teintes claires
- la pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent sur le bâti traditionnel et de la reconstruction car elle dénature l'esprit architectural de ces façades

11.4. Clôtures sur voies publiques :

- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste.
- Les clôtures en grillage pourront être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.
- **Dans le secteur 1AUa**, les clôtures seront de préférence composées de bois, doublées ou non d'une haie vive composée d'essences locales. La clôture et la haie la doublant ne pourront dépasser 1,20 m.
- *Sont interdits :*
 - * Les éléments de clôture pleins ou ajourés préfabriqués en ciment ou en béton,
 - * les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

11.5. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture.

11.6. Garages, annexes et abris de jardin

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume, leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.
- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement en plus du garage devront être matérialisées sur la parcelle.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- 13.2. Une superficie de 15 % minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantés d'essences locales. Cette surface devra être plantée à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain aménagé en espaces verts en utilisant des essences locales.
- 13.3. L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, elle est préconisée dans tous les autres cas.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé