

PLU. Version modifiée et approuvée par le conseil municipal de Courceroy
le 19 juillet 2011

DEPARTEMENT DE L'AUBE

6 / SEP. 2012

D.D.T

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE U

La zone U est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également des commerces, services et activités non polluantes.

Une partie de la zone U présente des risques d'inondation. Cette partie est classée en " Zone Bleue" dans le Plan de Prévention de Risques Inondation sur le bassin de la Seine Aval.

Ce P.P.R.I. et le règlement associé ont été établis par la Direction Départementale de l'Équipement de l'Aube en date du 05 octobre 2005.

En zone bleue, le développement n'est autorisé que sous conditions.

La partie Est de la zone U se trouve sous le périmètre de protection du château de la Motte Tilly. Tout développement ou construction y est réglementé et soumis à autorisations.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes occupations ou utilisation du sol suivantes:

En ce qui concerne les constructions:

- Dans la partie de la zone présentant des risques d'inondation (zone bleue du P.P.R.I), sont interdites toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités, aménagements, transformations ou extensions contiguës ou non des constructions existantes et leurs annexes ainsi que la reconstruction de bâtiments existants, qui ne respectent pas les dispositions générales de l'article 2-1 du P.P.R.I. et ses prescriptions énoncées à l'article 3.
- les habitations légères de loisirs,
- les dancings et boites de nuit.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement:

- les opérations d'aménagement destinées aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques:

- les élevages d'animaux,
- les carrières et gravières,
- les installations classées soumises à déclaration ou autorisation et non nécessaires à la vie des habitants de la zone considérée.

En ce qui concerne les occupations installations et travaux divers:

- les parcs d'attractions,
- les aires de stationnement,
- les dépôts collectifs de véhicules ou caravanes à l'air libre,
- les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules,...)

En ce qui concerne le camping et le caravanage:

- l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.

Rappels:

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux document graphiques.

ARTICLE U2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappels :

1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.421.4, R.421-12 et R425-12 du Code de l'Urbanisme.

2 – Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en vertu des articles R.421-18 à R.421-25 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable (art. R.421-18 du code de l'urbanisme).

3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

4- Dans les zones archéologiques sensibles, toute occupation ou utilisation du sol doit être soumise pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles en application de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Dans la partie de la zone délimitée en "bleue" sur le PPRI, sont autorisées sous conditions du respect des dispositions générales de l'article 2-1 du P.P.R.I. et des prescriptions énoncées à son article 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités ainsi que les sous-sols.
- Les activités économiques qui n'engendrent pas de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- le stationnement de caravane est admis sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Tout terrain pour être constructible doit être desservi par une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 5.00m.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par un acte authentique en application de l'article 682 du code civil. Ce passage devra avoir une largeur minimum de 5.00m

Lorsque le terrain est riverain de deux voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit et doit privilégier la moins dangereuse.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, la largeur minimale de plateforme doit être de 5.00m

Le cheminement piéton doit toujours être assuré y compris pour les Personnes à Mobilité Réduite (accès PMR).

Les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Desserte en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

- Assainissement

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel est obligatoire. Il devra respecter les prescriptions techniques en vigueur et applicables aux installations d'assainissement non collectif, fixées par l'arrêté du 7 septembre 2009 du Code de la santé publique.

Le dispositif doit être conforme aux prescriptions du SPANC.

Le dépôt du dossier d'assainissement se fait concomitante au dépôt de permis de construire.

Eaux pluviales

Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent :

- favoriser l'infiltration
- garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Électricité- Téléphone

Les lignes de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain seront ensevelis à partir du branchement sur la partie publique, et à la charge exclusive du propriétaire, sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

ARTICLE U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les limitations de surfaces seront celles dictées par les contraintes techniques de l'assainissement non collectif et par les dessertes des réseaux tels que définis à l'Article U4.

ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions pourront s'implanter soit en limite d'emprise de la voie publique lorsque cette implantation présente un aspect compatible avec le bâti environnant, soit dans une bande de 30 mètres de large par rapport à cet alignement.

Cette règle ne s'applique 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,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux bâtiments annexes, tels que garages, remises, vérandas...

ARTICLE U7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Sous réserve des dispositions de l'article U6:

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique 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,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux silos ou bâtiments agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à sa hauteur hors tout.

ARTICLE U8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions non contiguës situées sur une même propriété ne peut être inférieure à 3 mètres.

La distance entre deux équipements ou installations techniques des services d'intérêt collectif est libre.

Cette règle ne s'applique 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,
- aux constructions annexes tels que garages, remises, abris de jardin, et vérandas.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol, remblais inclus, des constructions nouvelles situées en zone inondable devra respecter les dispositions générales et les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation sur le bassin de la Seine Aval (P.P.R.I.) édité par la Direction Départementale de l'Équipement de l'Aube.

En zone non soumise aux risques d'inondation, et sous réserve des dispositions des articles U5, U6, U7, et U8, l'emprise au sol n'est pas règlementée mais doit tenir compte des contraintes liées à l'assainissement non collectif et au bâti environnant.

ARTICLE U10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ne doit pas dépasser 7 mètres.

- La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 8 mètres.

La règle de hauteur maximum ne s'applique pas:

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite édictée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celles-ci.
- aux installations techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE U11 – ASPECT EXTERIEUR

Forme des constructions

- Les constructions neuves doivent être traitées en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, respecter la forme du bâti existant et s'intégrer à celui-ci.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés en harmonie avec celles-ci.
- Les toitures doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes. Dans ce cas, la pente de la croupe doit être plus accentuée que celle du versant, ou la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.
- Les annexes (remises, abris de jardin, garages et vérandas) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont accolées à un bâtiment principal.
- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 degrés, à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes définies ci-avant; qui ne peut être cependant inférieure à 15 degrés (sauf toit terrasse).
- Les toitures terrasses sont admises si elles sont contiguës à une habitation et si elles constituent un niveau de plancher accessible depuis un niveau existant couvert.
- Des dispositions différentes (dérogation à l'aspect, la forme de la construction ainsi que la toiture) seront admises lorsque le projet présentera une utilisation de techniques ou de constructions durables (critères HQE), des matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Les panneaux solaires et dispositifs photovoltaïques sont autorisés.

Matériaux et couleurs

- Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition et destinés par construction à être revêtus, doivent être recouverts d'un enduit de finition spécial pour façade.
- Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs (rouge et bleu par exemple) et le blanc pur.
- La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.
- Les toitures des habitations doivent être réalisées au moyen de tuiles plates ou tuiles mécaniques de ton brun ou vieilli, à l'exception des toitures des annexes non destinées à l'habitation et non visible du domaine public.
- L'utilisation des plaques translucides ou tôles galvanisées est totalement interdite pour les toitures des bâtiments d'habitation.

Clôtures (en façade sur rue et limites séparatives)

- Les murs pleins ne sont pas autorisés. Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur-bahut, la hauteur de celui-ci ne doit pas dépasser 0,80 m
- Lorsque la clôture est constituée d'un grillage seul, il devra être doublé par une haie vive.
- Le propriétaire devra s'efforcer d'intégrer ses clôtures à l'environnement urbain existant.
- La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 2 mètres. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc ...)

ARTICLE U12 – STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles situées dans zone humide définies par le P.P.R.I, les emplacements de parking devront être perméables aux eaux pluviales. Dans le cas contraire, la surface des parkings sera prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol maximale.

ARTICLE U13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Un écran végétal composé de végétaux à feuillage persistant et de taille adaptées doit être constitué autour de tout dépôt de déchets à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.
- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à