

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa

ARTICLE AUa 1 - Occupations et utilisations interdites.

- Les constructions :

- Les entrepôts commerciaux
- Les établissements industriels
- Les bâtiments agricoles
- Les habitations légères de loisirs
- Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations et soumise à autorisation

- Les terrains de campement et de caravanage

- Les parcs résidentiels de loisirs

- Les installations et travaux divers suivants sont interdits si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :

- Les garages collectifs de caravane
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur)

ARTICLE AUa 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions :

Les constructions abritant une activité artisanale peuvent être autorisées à condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de prestation de service de proximité et qu'elle ne présente aucune gêne pour le voisinage.

- Travaux sur les bâtiments existants :

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard; dans le cas d'une extension, celle-ci peut être autorisée, dans la mesure où la destination du bâtiment est conservée, ou conforme au règlement de la zone, et dans la limite de 25 % de la SHON existante.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré non conforme aux règles édictées par le PLU, est autorisée dans un délai de 15 ans après le sinistre, dans l'enveloppe du volume pré-existant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de zone.

ARTICLE AUa 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

En tout état de cause, la largeur de la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 3 mètres, sauf empêchement ou contrainte technique particulière, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi tour.

Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

ARTICLE AUa 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement.

a) Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'évacuation des eaux pluviales; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

4.3. Réseaux câblés.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE AUa 5 - La superficie minimale des terrains constructibles en relation avec la réalisation d'un assainissement individuel

Sans objet.

ARTICLE AUa 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0. Généralités.

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.1. Implantation.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, et de 1,20 m par rapport aux limites des chemins ruraux, sauf si le recul occasionne un effet préjudiciable par rapport aux constructions existantes, ou bien s'implanter avec un recul compatible avec la bonne ordonnance des constructions existantes.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante, dans la mesure où cela n'occasionne pas de gêne.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE AUa 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.0. Généralités.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.1. Implantation.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante, dans la mesure où cela n'occasionne pas de gêne.

L'annexe non accolée à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, peut être implantée sans condition de recul, à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faitage, et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il ne sera pas exigé de condition de recul pour l'implantation d'une seule annexe, accolée ou non accolée, à condition que la hauteur ne dépasse pas 2,20 m à la sablière et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

ARTICLE AUa 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE AUa 9 - L'emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE AUa 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 12 mètres.

ARTICLE AUa 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.0. généralités.

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1. Implantation des constructions.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11.2. Aspect des façades.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... La teinte doit s'harmoniser avec les teintes des façades environnantes.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé; la teinte devra s'harmoniser avec les teintes des façades environnantes; les blancs crus sont interdits.

Pour les bardages, la teinte devra s'harmoniser avec les teintes des bardages environnants.

11.3. Aspect des toitures.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés ne comportant pas plus d'un niveau.

La pente de la toiture doit respecter un minimum de 30% .

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante.

Les matériaux de couverture doivent être ceux des toitures environnantes.

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les couvertures environnantes.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

11.4. Aspect des clôtures.

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum.

ARTICLE AUa 12 - Les aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

. Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les collectifs et les individuels : 1 place de stationnement au moins par logement.

- Pour les lotissements : 0,5 place banalisée par lot dans les lotissements de plus de 4 lots en plus des besoins propres à chaque construction.

. Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

. Pour les constructions à usage de bureaux et de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors oeuvre nette.

. Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette.

. Pour les équipements publics : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 mètres.

En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

ARTICLE AUa 13 - Espaces libres et plantations

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Il est notamment exigé pour une opération comprenant au moins un bâtiment regroupant plus de 4 logements de présenter sur au moins 30 % de la surface de son terrain d'assiette, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations végétales et à des aires de jeux; la moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.

ARTICLE AUa 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.