

ZONE AUa



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Caractère de la zone AUa :

La zone AUa est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée au fur et à mesure des aménagements dans le respect du plan des orientations particulières 1.3 du PADD.

La zone AUa est une zone d'extension du centre bourg à caractère central d'habitat et d'équipement avec une volonté d'étendre les caractéristiques du bâti ancien du Petit Plachy.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement , la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir .
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 - Les nouvelles exploitations agricoles.
- 1.7- Les bâtiments industriels.
- 1.8- Les dépôts de ferrailles et de matériaux

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (les transformateurs seront implantés à plus de quinze mètres des habitations existantes) qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 sauf articles 6 et 7 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article AUa11.1 au 1er alinéa.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.
- 2.3 – Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales compatibles avec l'habitat, et sous réserve qu'elles n'accueillent pas de public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Les voiries, les dessertes et le stationnement doivent être implantés dans le respect du plan 1.3 Orientations particulières du PADD . Lorsqu'il n'y a aucune spécification au plan 1.3 Orientations particulières du PADD, les dessertes répondront aux règles décrites ci-dessous :

- Les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies nouvelles en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum.
- La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne peut être inférieure à 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de deux lots.

Tout nouvel accès individuel sur la RD N°162 et sur la voie communale N°1 est interdit.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - Eaux usées :**

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

Les cuves de collecte et de récupération d'eaux pluviales doivent être enterrées ou dissimulées.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe sous la voirie desservant la propriété.

Les terrains non desservis par l'assainissement collectif doivent avoir une surface suffisante pour assurer l'assainissement individuel de la parcelle au regard de son usage, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect du plan 1.3 Orientations particulières du PADD.

En l'absence de prescriptions au plan 1.3 orientations particulières au PADD, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement.
- Soit en recul de 5 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général peuvent être implantées en limite ou en recul de toutes les limites séparatives.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect du plan 1.3 Orientations particulières du PADD.

En l'absence de prescriptions au plan 1.3 orientations particulières au PADD :

Les constructions sont implantées au minimum sur une des limites séparatives et au maximum sur trois des limites séparatives de la parcelle. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieur à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général peuvent être implantées en limite ou en recul de toutes les limites séparatives.

Les abris de jardins seront implantés en fond de parcelles.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ou les extensions ne peut excéder 50% de la surface non bâtie du terrain objet de la demande.

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'équipement collectif ne peut excéder 70% de la surface non bâtie du terrain objet de la demande.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain initial.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**11.1 - Aspect extérieur :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage.

11.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades doivent être réalisés à partir d'appareillages de briques rouges, de bois ou similaires dans l'aspect la teinte et le vieillissement. Dans le cas d'utilisation d'autres matériaux, faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes. Les constructions et les architectures pastiches, non régionales, non vernaculaires (chalet savoyard, maison Bretonne, mûs de Provence...) sont interdites.

11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 100 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires. Les caves enterrées et le stationnement automobile en sous-sol sont interdits.

11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 - Toitures :

Les toitures du bâtiment principal à usage d'habitation sont à deux ou quatre pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante.

11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- En ardoises naturelles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
- Ou en tuiles de terre cuite, mécanique, de teinte rouge à brun à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
- Ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
- La pente des toitures sera supérieure à 35°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas elle peut être reproduite.
- Les toitures seront débordantes au minimum sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.

11.2.2 - Pour les bâtiments à usage d'équipements à vocation publique, les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, ainsi que les plaques de fibre ciment teinté dans la masse de couleur sombre.

11.3 - Clôtures, Murs :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

11.3.1 - Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles et sur la coulée verte sont :

- les clôtures mixtes : minérales et végétales
- les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.

11.3.2 - Clôtures sur propriétés voisines :

Les clôtures sur propriétés voisines si elles sont minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle.

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives, telles que décrites à l'annexe paysagère.

11.4 - Vérandas :

Elles doivent respecter les termes de l'article AUa11.1

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront constituées de produits verriers ou similaires.

La pente de toiture sera au minimum de 10°.

11.5 - Abris de jardin :

Ils doivent respecter les termes de l'article AUa11.1.

La hauteur maximale est de 3 mètres au faîtage. La surface maximale est de 12 m²

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- En habitations :

- 2 places pour 60 m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et 1 place supplémentaire par tranche de 60m² de SHON supplémentaire

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) et bâtiment artisanal :

selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 3 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations devront répondre aux dispositions du plan 1.3 orientations particulières du PADD.

13.1- Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 40% de la surface de la propriété. Pour les constructions nouvelles à autre usage, la surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 10% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises :

- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères.
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 1000 m² d'espaces verts,
- 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 500 m² d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article AUa 11.1

13.2 - Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUa 13.1.1 et AUa 13.1.2. et devra permettre la création de noues végétales permettant l'absorption des eaux pluviales de la voie commune de desserte.

13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUa 11.1.

Les dispositions minimales de plantations consistent à la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement

13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.