

COMMUNE DE CHENE EN SEMINE 74270



Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Arrêt projet - février 2015

EXTRAIT DU REGLEMENT - ZONE AUc

*Certifié conforme et vu pour
être annexé à la délibération
d'arrêt par le Conseil Municipal
en date du*

Le Maire,

■
3



Espaces et Mutations

Etudes, conseil
Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union
Parc Altaïs
27, rue Adrastée
74650 Chavanod

info@espaces-et-mutations.com

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUc

ARTICLE AUc 1 - Occupations et utilisations interdites.

- Les terrains de camping et de caravaning;
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée;
- Les dépôts de véhicules pouvant contenir plus de 10 unités;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100m² et plus de 2 m de hauteur);
- Les installations classées soumises à autorisation;
- Les constructions à usage industriel;
- Les constructions à usage commercial ou d'entrepôt de grande capacité dépassant un seuil de 300m²;
- Les constructions à usage agricole;
- Les habitations légères de loisirs;

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

-Les constructions annexes abritant une activité artisanale ou libérale peuvent être autorisées en complément de l'habitation à condition que cette activité soit liée à une activité de prestation de service de proximité et qu'elle ne présente aucune gêne pour le voisinage et que la surface hors œuvre nette affectée à l'activité ne dépasse pas 100m².

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc1 «Les Cardinats» est conditionnée à la déviation du ruisseau de Prailler sur la partie Nord en limite de zone. Se référer à l'orientation d'aménagement correspondante.

- Au sein de la zone AUc1 «Les Cardinats» est inscrite une servitude au titre de l'article L123.1.5.II.4° du Code de l'Urbanisme pour permettre la réalisation de 100% de logements aidés.

ARTICLE AUc 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.

- En secteur AUc1, la largeur de la bande roulante est fixée à 5 mètres.

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

Dans le hameau d'Essertoux, la voirie d'accès devra s'adapter au terrain naturel avec un tracé parcourant le moins possible de dénivelé.

ARTICLE AUc 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable.

Toutes constructions à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, doivent être raccordées 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.

En cas d'impossibilité de raccordement à un tel réseau, ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un assainissement non collectif qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur et qui soit conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols.

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 AUc 5 - La superficie minimale des terrains constructibles en relation avec la réalisation d'un assainissement non collectif

Une superficie minimale de terrain peut être nécessaire en cas de réalisation d'un assainissement non collectif ; cette superficie devra être compatible avec la solution d'assainissement autorisée.

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

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

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

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

ARTICLE AUc 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 4 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 et avec l'accord du voisin.

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 faîtage, 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.

En secteur AUc1 :

- Les constructions et les installations doivent respecter un recul minimum de 10 m vis-à-vis du ruisseau. La distance est mesurée à partir du nu du mur de la façade.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui peuvent s'implanter jusqu'en limite de propriété voisine.

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

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions d'habitation implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 6 m.

ARTICLE AUc 9- L'emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE AUc 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 9 mètres.

Dans le hameau d'Essertoux, cette différence d'altitude est limitée à 8m.

ARTICLE AUc 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.

La hauteur des remblaiements et la profondeur des affouillements du terrain naturel avant et après terrassement ne doivent pas dépasser 1,50 m.

Dans le hameau d'Essertoux, les talus seront limités au minimum et les enrochements sont interdits.

11.2. Volumes et proportions.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, des proportions harmonieuses, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

11.3. 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.

La véranda accolée à un mur de façade est autorisée sous réserve de garder des proportions compatibles avec l'architecture d'ensemble de la construction.

Dans le hameau d'Essertoux, les constructions de type chalet sont interdites.

11.4. 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.

11.5. 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.

En secteur AUc1 seuls les dispositifs à claire-voie sont autorisés, de type grillage sans allège. Les éléments maçonnés sont interdits, afin de permettre le passage éventuel de l'eau.

ARTICLE AUc 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.~~

- De plus, pour assurer le stationnement des visiteurs, pour les opérations de plus de 4 lots, ou de plus de 4 logements ou de plus de 250 m² de surface de plancher, il est exigé 50% de places banalisées supplémentaires 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 10m² 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 AUc 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~~ pour les opérations de plus de 4 lots, ou de plus de 4 logements ou de plus de 250 m² de surface de plancher, 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 AUc 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.