

CHAPITRE 3•1 – ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones de la Sagne – Colombier et du Terrain.

Zones urbanisables à court terme, conformément au schéma de principe figurant dans les orientations d'aménagement particulières du PADD, dont la vocation principale est l'habitat, mais qui restent ouvertes aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux...) et aux activités artisanales non nuisantes.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa, sauf dispositions contraires.

ARTICLE AUa 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions à usage :
 - industriel
 - agricole
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, en application de la loi 76 663 du 19 juillet 1976,
- les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- le stationnement isolé des caravanes,
- le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- les équipements producteurs d'énergie de type éolienne,
- les antennes de radiocommunication soumises à déclaration de travaux,
- l'ouverture de carrières.

De manière générale, ne sont pas admis, les modes d'occupation et d'utilisation du sol incompatibles avec l'affectation dominante d'habitat.

ARTICLE AUa 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Nonobstant les dispositions de l'article 1, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées dans la zone AUa que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après

- les entrepôts et entrepôts commerciaux* liés à une construction existante ou autorisée dans la zone

ARTICLE AUa 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- le système de fermeture devra se situer au moins à 5 m de recul par rapport à l'alignement actuel ou futur,
- un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur pour les terrains surplombant la voie publique,
- les voies de desserte interne des lotissements* ou des opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m. La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés...). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1,40 mètre.

ARTICLE AUa 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AUa 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Règle générale :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une surface au moins égale à 1 200 m² par lot.

Cas particuliers :

Des règles différentes peuvent être admises :

- pour les constructions à usage d'annexes*,
- pour les constructions à usage collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants.

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

Règles générales :

Les constructions doivent être implantées à :

- 8 m au moins de l'axe des voies communales et chemins ruraux avec un minimum de 5 m de l'emprise de la voirie.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle.

- pour les constructions à usage collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

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

Règles générales :

1- Toute construction doit être à une distance de la limite séparative d'au moins 5 m.

2- Toutefois pour les bâtiments annexes :

- La construction peut être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m.
- La construction en limite séparative est admise à condition que la hauteur sur la limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas à 3,5 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements*, des opérations d'aménagement d'ensemble e: permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement ou de l'ensemble d'habitations,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage collectif*.

Des adaptations aux règles de l'alinéa 2 peuvent être acceptées, pour les distances d'implantations des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives, compte tenu de la topographie du terrain, de sa configuration, de l'implantation du bâti existant... Dans ce cas, la hauteur en tout point du bâtiment, dans la bande comprise entre la limite et une parallèle à 3 m à cette dernière, ne pouvant excéder 3 m.

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

Règles générales :

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 4 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants,
- pour les piscines privées,
- pour le territoire des lotissements*, opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage collectif*

ARTICLE AUa 9 • EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation et à 3,5 m à l'égout de toiture pour les annexes à l'habitation.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage collectif*.

ARTICLE AUa 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE AUa 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUa 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre pour cette zone :

- les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées.

ARTICLE AUa 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le C.O.S. est fixé à 0,20.