

Modification n°2 du PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MARIGNY-LES-USAGES



REGLEMENT

29 août 2018

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AUs

SECTION 1 _NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUs1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone 1AUs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les constructions et les extensions à destination de commerce ;
- les constructions et les extensions à destination d'artisanat ;
- les constructions et les extensions à destination industrielle ;
- les constructions et les extensions à destination d'entrepôt ;
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- la création de terrain de camping ;
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts permanents de matériaux ou de déchets.

ARTICLE 1AUs2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- l'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUs3 _ ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

ARTICLE 1AUs4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur et pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.
- Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :
 - du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
 - du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est conseillée pour toute construction ou installation nouvelle. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales peut être sollicité auprès de l'autorité compétente, qui en fixera les conditions.

4.4 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE 1AUs5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUs6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

ARTICLE 1AUs7 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE 1AUs8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 1AUs9 _ EMPRISE AU SOL

Les terrasses non couvertes et les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE 1AUs10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle de la construction existante.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les reconstructions à l'identique.

ARTICLE 1AUs11 _ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le plancher bas du premier niveau des constructions à destination d'habitation et de leurs annexes, doit être au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0,50 mètre.

ARTICLE 1AUs12 _ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

ARTICLE 1AUs13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces paysagers repérés au document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

Pour les projets d'une surface de plancher de plus de 1000 m², 10% du terrain sera aménagée en espaces verts collectifs.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 70 %.

ARTICLE 1AUs14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.