

## CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUc

Zone insuffisamment équipée, destinée à l'accueil d'habitat, de services et d'activités. L'urbanisation est conditionnée par la réalisation des travaux d'équipement de la zone.

La zone 1AUc comporte un secteur 1AUc1 destiné à l'accueil d'habitat collectif.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est également conditionnée par la prise en compte des fonctionnalités écologiques du secteur et du respect des orientations d'aménagement prévues sur le secteur (cf pièce n°3).

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

#### Article 1AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées soumises à autorisation
- les activités industrielles
- les entrepôts de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- l'implantation d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière

#### Article 1AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

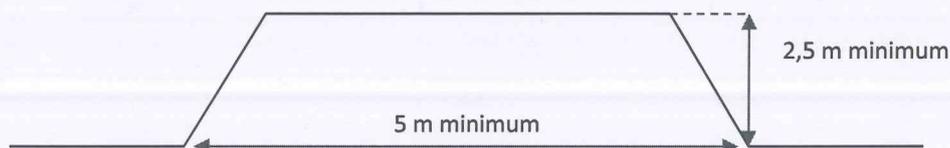
- Les constructions ou extensions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, les entrepôts de moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, les installations classées soumises à déclaration peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions d'annexes (garage, abri, ...) sont admises à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m<sup>2</sup>, piscine exclue.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****Article 1AUc 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales DG 7 -

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si véhicule doit se stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation automobile, piétonne et des deux roues.

Le recul sera au minimum de 2,5 mètres et la largeur de l'accès de 5 mètres minimum.

**Article 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux dispositions générales DG 8

**Article 1AUc 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**Article 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département et reportées au Plan (se reporter aux DG 6).

Sauf indications portées au plan, les constructions au nu des façades doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public à une distance de 5 mètres minimum.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 m minimum des voies et emprises publiques.

Les couvertures et abris de piscine pourront être implantés dans une bande de 0 à 5 mètres des voies et emprises publiques existantes.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

**Article 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter aux dispositions générales DG 9

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**Les constructions doivent s'implanter :**

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ) - en cas de plusieurs bâtiments, la hauteur retenue sera celle du bâtiment le plus élevé). En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative :
  - la hauteur de la construction projetée sur limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres.
  - si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.
  - pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale ; dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.

**Des implantations différentes peuvent être admises :**

- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Les couvertures et abris de piscine pourront être implantés dans une bande de 0 à 3 mètres des limites séparatives.
- Les annexes d'une superficie inférieure à  $12\text{m}^2$  d'emprise au sol s'implanteront dans une bande de 0 à 1 mètre des limites séparatives.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.
- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.
- Les mâts des groupes aérogénérateurs seront implantés à une distance des limites séparatives équivalente à la hauteur du mât.

**Article 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sur une même unité foncière, si elles ne sont pas accolées, les constructions à usage d'habitation doivent être distantes de 6 mètres minimum.

**Article 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL**

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.6.

La surface couverte ne pourra excéder 60 % du terrain.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- pour les constructions à destination des activités artisanales, commerciales, de bureau, d'hôtellerie-restauration
- réhabilitation, aménagement et changement de destination des constructions existantes dans le cadre du volume existant
- reconstruction après sinistre ;
- construction et installation nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

**Article 1AUc 10 - HAUTEUR**

Se reporter aux dispositions générales DG 10

**3- Dispositions générales :**

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture ou à l'acrotère au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 7 mètres. Cette hauteur est portée à 9 mètres en 1AUc1.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

Une hauteur supérieure peut être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques

**4- Hauteurs maximales autorisées en limite séparative :**

- La construction projetée en limite séparative est non mitoyenne : hauteur maximale sur limite : 4 m.
- La construction projetée en limite séparative s'adosse à un bâtiment voisin édifiée antérieurement ou simultanément : hauteur limitée au bâtiment mitoyen, sans pouvoir excéder 7 m.
- La construction projetée en limite séparative s'inscrit dans un projet d'habitations en bande ou jumelées : Hauteur à l'égout ou à l'acrotère sur limite : 7 m en 1AUc.

**Article 1AUc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 13 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

**Article 1AUc 12 - STATIONNEMENT**

Se reporter aux dispositions générales - DG 11 -

**4- Le principe**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation est applicable :

- aux constructions nouvelles
- aux aménagements et aux extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire,...)
- aux changements de destination des constructions existantes.

**5- Les normes**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 60m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

**6- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- Etre autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 200 (ou 300) mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Etre tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.
- NB / lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**Article 1AUc 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 1AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.