

---

## CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AUC

---

### Caractère et obligations de la zone

Cette zone concerne des secteurs actuellement non équipés destinés à permettre l'extension à court ou moyen terme de l'urbanisation, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Elle a une vocation principale d'habitat.

On distingue un sous secteur 1 AUC1 destiné à recevoir un projet d'aménagement Haute Qualité Environnementale.

### ARTICLE 1AUC 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- Tous les visibles de l'extérieur de la propriété,
- Les carrières,
- Les installations classées soumises à autorisation.

### ARTICLE 1AUC 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

---

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AUC et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les entrepôts à conditions qu'ils soient liés à une activité commerciale,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à condition d'une bonne insertion dans le site,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
  - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - o Que le fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure. Les mouvements de terrain devront être minimisés pour favoriser la bonne insertion du projet dans le site.

### ARTICLE 1AUC 3

#### ACCES ET VOIRIE

---

##### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

## VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des opérations d'ensemble ou lors de création de nouvelles voies, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse sont autorisées sous réserves d'être équipées d'une raquette de retournement à leur extrémité, adaptée aux véhicules de collecte des ordures ménagères et aux véhicules de secours et d'incendie et que leur longueur n'excède pas 40 mètres.

### **ARTICLE 1AUc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

#### **ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

#### **ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs, électriques, téléphoniques, télédistribution et câble, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des opérations d'ensemble.

### **ARTICLE 1AUc 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 1AUc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**Dans toute la zone :**

- Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins cinq mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 938 et de la RD 916.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement et l'extension de bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension dans ce cas pouvant être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve qu'ils s'intègrent aux clôtures.

**Dans toute la zone à l'exception du secteur 1AUC1 :**

– Les constructions hors annexes et abris de jardin doivent être implantées dans une bande de 20 mètres mesurées par rapport à l'alignement de l'emprise de la voie publique ou privée.

**ARTICLE 1AUc 7**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions sur les limites séparatives est autorisée :

- lorsque la construction a une hauteur à l'égout du toit inférieure à 5 mètres,
- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état, déjà construit sur la parcelle voisine et la limite séparative commune.

Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ce retrait ne pourra être inférieur à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres des berges de la rivière.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 mètres des espaces boisés classés.

**ARTICLE 1AUc 8**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

Ne sont soumis à cette règle de distance minimum :

- la construction d'annexe,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance imposée.

**ARTICLE 1AUc 9**

**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 40% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximal pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUc 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif est limitée à 12 mètres.  
La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faitage.

## **ARTICLE 1AUc 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

### **ASPECT GENERAL**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les batteries de garage en front de rue, comprenant plus de deux garages, sont interdites.

### **TOITURES**

Les toitures des constructions neuves, à l'exception des vérandas, des annexes, des extensions, des équipements collectifs ou d'intérêt général et des bâtiments d'activités doivent avoir au moins deux versants et leur pente ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Dans le cas des constructions neuves à usage principal d'habitation, les toitures terrasse sont autorisées sur une superficie représentant au maximum 50% de l'emprise de la construction.

Les matériaux de type tôle sont interdits en toiture.

Les matériaux en toiture présenteront des teintes de type ardoise ou de type tuile traditionnelle.

### **FACADES**

Les façades en brique ne seront pas peintes.

Tous les enduits seront soit de teinte rouge brique ou soit de d'une couleur allant du ton pierre au beige pâle. Le blanc pur est interdit.

Lorsque les façades sont faites de pierre ou de moellon, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

### **CLOTURES**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la reconstruction de murs existants, la hauteur dans ce cas pouvant être identique à celui du mur préexistant.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur-bahut constitué de matériau de même nature que la construction principale et d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètres, surmonté d'une grille.
- Soit d'un mur,
- Soit d'une haie.

Les clôtures peuvent être implantées en retrait de l'alignement.

## **SONT INTERDITS**

- Toute construction, annexe, remise ou abri réalisé avec des moyens de fortune, matériaux de récupération...
- Les clôtures réalisées en panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidé
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité ou de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

## **ARTICLE 1AUc 12 STATIONNEMENT**

---

### **PRINCIPE**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300m des constructions à desservir, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque: emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur: 2,50 mètres
- dégagement: 5 mètres

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

### **TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION**

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'applique si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformations des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

### **CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT**

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure ou les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

### **NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER**

#### Constructions à usage d'habitat:

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, le nombre de place sera réduit à 1 place par logement.

#### Activités artisanales ou industrielles

Il sera créé une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

#### Etablissements commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup>

1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera aménagée.

#### Hébergement

1 place de stationnement pour deux chambres sera aménagée

#### Bureaux

Il sera créé une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

**ARTICLE 1AUc 13**  
**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ESPACES BOISES CLASSES**

---

**1 – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**2 – OBLIGATIONS DE PLANTER**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent- être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans le cas d'opération d'ensemble, il doit être aménagé des espaces récréatifs communs représentant au moins 10% de la superficie totale de l'opération.

**ARTICLE 1AUc 14**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règles.