

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AUc correspond à des secteurs pouvant recevoir, sous certaines conditions, des équipements d'intérêt collectif et services tels que les locaux et bureaux accueillant du public, les locaux techniques, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public, ainsi que d'autres activités du tertiaire.

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise a permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

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

- Toute construction excepté celles visées à l'article 1AUc 2.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

### ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires et liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics tels que les locaux et bureaux accueillant du public, les locaux techniques, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public, ainsi que d'autres activités du tertiaire.

## **ARTICLE 1AUc 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération ne peut être desservie par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons
- les sentiers touristiques
- les chemins d'exploitations

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

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **Électricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sauf contraintes particulières.

### **Assainissement**

- Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, et si la nature des rejets le permet, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

- Eaux pluviales

Le terrain doit être aménagé afin de limiter au maximum les débits évacués de la propriété. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une notice à ce sujet.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement du surplus des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **ARTICLE 1AUc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées,
- soit à au moins 3 mètres des voies publiques ou privées.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

### **ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

## **ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Clôtures**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'édification d'une clôture, la hauteur maximale est limitée à 2 mètres.

## **ARTICLE 1AUc 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE 1AUc 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les aires de stationnement seront traitées de manière paysagère. Par ailleurs, les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et en tenant compte de la topographie des lieux et de la bonne utilisation du sol.

Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont proscrites. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.