

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **AUg**

La zone **AUg** est une zone à urbaniser pour laquelle les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Elle devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui définit avec le règlement les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Toute opération d'habitat devra comporter une proportion de logements sociaux au moins égale à 15% du nombre total de logements prévus sur la zone concernée.

☞ **Le secteur AUg*** est un secteur de *zone patrimoniale et paysagère*.

Une hiérarchisation des zones est établie :

- ☞ Aug1 Croix du Vent à VIC
- ☞ AUg2 à LONGUES
- ☞ AUg3 « Croix Parouty / Les Petits Creux », au nord de VIC
- ☞ AUg4 « les Varennes » à LONGUES
- ☞ AUg*5 / AUg5 « Croix de l'Aumône » / « Les Pares Blanches » à VIC (secteur des pompiers)

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUg1 - SONT INTERDITS

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions à usage agricole ou industriel, et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les éoliennes.
- Toute construction ou aménagement sauf celles et ceux autorisés sous conditions.

ARTICLE AUg2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions de logements, locaux à usage artisanal, commercial ou de services sous réserve d'être conformes aux orientations d'aménagement. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.
- Toute opération d'habitat devra comporter une proportion de logements sociaux au moins égale à 15% du nombre total de logements prévus sur la zone concernée.

- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUg3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUg4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif doit être réalisé selon les conditions fixées par le règlement général d'assainissement. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

- Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées vers un exutoire naturel sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire, ou dans le réseau de collecte des eaux pluviales après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite compatible avec les capacités d'écoulement du réseau public.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

3 – Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

ARTICLE AUg5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUg6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières, et de l'emprise de la voie ferroviaire.
- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle, l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté dans une bande de 0 à 5m à partir de l'emprise publique.
- Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul de 5 m par rapport aux voies ne concerne que la voie de desserte de la parcelle. Pour les autres voies, le recul est de 3m.
- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,00m.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.

ARTICLE AUg7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans le cas où les constructions ne jouxtent la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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 deux mètres.
- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,00m.

ARTICLE AUg8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE AUg9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUg10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 7.00 m.

ARTICLE AUg11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**1 - Règles générales:**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau enterrée, géothermie, ...) sont autorisés.

2 – Règles particulières :

- Lorsque les couvertures seront en tuiles, elles seront romanes ou rondes et de teinte rouge homogène sur toiture à faible pente : 50 % maximum.
- Dans le cas d'extension ou surélévation partielle, l'emploi d'autres matériaux sera possible s'ils sont d'aspect identique à ceux de la construction d'origine.
- Les toitures terrasses, y compris celles végétalisées, sont autorisées.
- Les clôtures seront constituées :
 - * soit de clôtures légères en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales
 - * soit d'un muret en pierre ou enduit de 100cm de haut maximum surmonté d'un grillage, doublée de haies composées majoritairement d'essences locales.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2m.
- Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits.
- De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essence locale.
- Secteur AUg*3 :
 - * Les constructions nouvelles de tous types seront couvertes d'une toiture à faible pente, réalisée avec des tuiles présentant une onde marquée de teinte rouge, et ce, sur au moins 80% de l'emprise totale du bâtiment. (tolérance de 20% pour les toitures terrasses).
 - * Les volets roulants sont tolérés pourvu que les coffres soient intérieurs.
 - * Les matériaux brillants, réfléchissants ou très lisses (comme les carrelages), les pierres non utilisées localement ou utilisées de manière exceptionnelle, la brique ou le parpaing laissés nus, les bardages de tous types (à l'exception du bardage de bois réservé aux constructions à usage autre que d'habitation, et pouvant être peint) sont interdits.
 - * Les placages de pierre sciée sont interdits.
 - * L'aspect bois se référant ou non à des architectures d'autres régions (« chalets »...) est interdit.

ARTICLE AUg12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé:

- Pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux: 1 place pour 50m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 50m²: 1 place pour 25m² de surface de vente

ARTICLE AUg13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle ou agricole.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUg14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

SECTION 4 – NOUVEAUX ARTICLES ISSUS DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT**ARTICLE AUg15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE AUg16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.