

# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROIFFIEUX- ZONE AUc**

## **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone équipée en périphérie, urbanisable à court ou moyen terme réservée aux activités socio-médicales.

L'urbanisation de la zone AUc est admise après réalisation des équipements nécessaires comprenant notamment la gestion des eaux pluviales et de ruissellement et selon les modalités prévues au règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUc sauf stipulations contraires.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUc 2.

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

Dans l'ensemble de la zone :

1) Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- Les constructions à usage d'annexes\* à des bâtiments existants, à condition qu'elles présentent un aspect en harmonie avec la construction principale.

- L'aménagement des constructions existantes.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

2) Après réalisation des équipements internes nécessaires à la zone comprenant notamment un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement, sont admis :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités socio-médicales.

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

### **ACCES**

- Il sera fait application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme (voir en annexe 2).
- Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (Commune ou Département).

## **VOIRIE**

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- La voie de desserte principale de la zone devra avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum et devra comporter par ailleurs un espace réservé au cheminement des piétons.
- Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE AUc 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux usées**

Le raccordement des eaux usées au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

#### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur ou un dispositif de rétention devra être réalisé : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

### **ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :**

Ces réseaux doivent être réalisés en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés en façade.

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte principale de la zone et des autres voies publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

Les constructions peuvent ou non être implantées sur des limites séparatives, dans les conditions suivantes :

- Constructions pouvant être réalisées en limite de propriété :
- Bâtiments dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4,5 mètres et dont la largeur de façade sur limite est inférieure à 7 mètres,
- Bâtiments mitoyens
- Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

**ARTICLE AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage. La reconstruction ou l'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas cette règle est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

**ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, ou de desserte collective.

**ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Au moins 50 % de la surface du terrain de la construction doivent être végétalisés.

La reconstruction ou l'aménagement de bâtiments ne respectant pas cette règle est autorisée à condition de ne pas réduire la surface végétalisée existante.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

**ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé