

Commune de CERNEX

**DÉCLARATION DE PROJET ET MISE EN  
COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
N°1**



**1 – RÈGLEMENT  
EXTRAIT DU RÈGLEMENT – ZONE 1AU**

Document en date de Janvier 2017

DOCUMENT POUR EXAMEN AU  
CAS PAR CAS ET ENQUÊTE  
PUBLIQUE



## TITRE II : dispositions applicables aux zones à urbaniser

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU AVEC INDICES

Il s'agit de secteurs à vocation urbaine qui sont ouverts à l'urbanisation avec, respectivement, les règles de la zone correspondante. Les Orientations d'Aménagement particulières définissent, le cas échéant, les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

#### **Article 1AU indicé 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante.

#### **Article 1AU indicé 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **1-Rappel :**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sans changement de destination, est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

##### **2-Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celles de la zone urbaine correspondante :**

- 1AUac voir les règles de la zone Uac
- 1AUbc voir les règles de la zone Ubc
- 1AUbi voir les règles de la zone Ubi.

##### **3-Les constructions et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

a) Pour les zones 1AU indicées, hormis les zones 1AUac3, 1AUbc4, 1AUbc2 et 1AUbc6, l'ouverture à l'urbanisation s'effectuera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone. Dans la zone 1AUbc1, une ouverture en 3 tranches maximum par opération d'aménagement d'ensemble pourra être autorisée selon les indications portées à l'orientation d'aménagement réalisée. Dans la zone 1AUac3, une ouverture par tranches d'urbanisation successives est autorisée. **Dans la zone 1AUbc7, une ouverture en 2 tranches maximum par opération d'aménagement d'ensemble pour chaque tranche, pourra être autorisée selon les indications portées à l'orientation d'aménagement réalisée.**

Dans l'ensemble des zones 1AU indicées, il sera à charge pour l'aménageur de réaliser les équipements propres, internes à la zone, tels qu'ils sont définis dans les « Orientations d'Aménagement » particulières si elles existent.

Dans le cadre de la réglementation en vigueur, une participation aux équipements publics pourra être demandée aux aménageurs.

- b) Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- c) Les constructions publiques d'intérêt général.
- d) Pour le bâti existant, il est admis :

- L'entretien des bâtiments existants et leur évolution sans changement de destination. En tout état de cause, il sera autorisé pour les bâtiments existants (non considéré une annexe) une surface de plancher nouvelle maximum de 60m<sup>2</sup>, et ce, en une seule fois.
- Les annexes, 2 maximum, nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments existants + 1 piscine

Dans le secteur délimité au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et désigné L1 au plan de zonage : au minimum 25% de la surface de plancher réalisée et 25 % des logements réalisés devront être dédiée à des logements locatifs aidés.

Dans le secteur délimité au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont seuls admise les aménagement d'espaces vert (parc paysager, jardin familiaux, ...). Toute construction, hormis les abris de jardin, y est interdite.

### **Article 1AU indicé 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

### **Article 1AU indicé 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

### **Article 1AU indicé 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

~~Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.~~

~~En cas de division du terrain, les règles applicables à chacun des lots issus de la division sont celles de la zone urbaine correspondante.~~

Sans objet

### **Article 1AU indicé 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Les extensions, nouvelles constructions, et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent respecter un recul de :

- 9 m minimum de l'axe des voies et espaces publics existantes ou à créer.
- Pour des raisons de sécurité, les portails d'entrée doivent être implantés à 5 mètres de l'accotement des voies publiques.

### **Article 1AU indicé 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

Pour les constructions d'habitations existantes :

Les extensions, nouvelles constructions, et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent respecter un recul minimum de 5 m.

#### **Article 1AU indicé 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

#### **Article 1AU indicé 9 – EMPRISE AU SOL**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Dans la zone 1AUbc7, le CES est fixé à 0,20.

#### **Article 1AU indicé 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Pour le secteur 1AUac3 et le secteur 1AUbc7, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 mètres, sans tenir compte d'un éventuel décaissement nécessaire aux accès de stationnements souterrains.

#### **Article 1AU indicé 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

#### **Article 1AU indicé 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

#### **Article 1AU indicé 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Cependant, pour la zone 1AUbc1 et la zone 1AUbc7, 20 % minimum du tènement sera à réaliser en espace vert pour l'ensemble de la zone ou pour chacune des tranches d'urbanisation.

#### **Article 1AU indicé 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.