

ZONE AUB

Caractère dominant de la zone : il s'agit d'une zone correspondant à des terrains vierges ou peu équipés et destinée à une urbanisation future organisée. Un sous-secteur AUBa permet les constructions d'habitation sans nécessité d'opération d'ensemble ni de limite de surface.

SECTION 1

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

ARTICLE AUB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les ouvertures de carrières
- Les dépôts qui ne sont pas soumis aux règles des installations classées
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les stationnements isolés de caravanes
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics autorisés.
- Les constructions à usage artisanal, industriel ou agricole

ARTICLE AUB2 - Occupations et utilisations du sol sous conditions

- Les constructions de quelques destinations que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AUB 1 et sous condition de la réalisation d'une opération d'ensemble de 5000 m² de terrain d'assiette. Le secteur AUBa n'est pas soumis à cette condition.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des constructions ou ouvrages.
- Les installations classées ne sont admises que si les nécessités de leur fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.
- L'agrandissement éventuel des bâtiments ne peut se faire qu'une seule fois et ne peut excéder 40% de la superficie de plancher des bâtiments existants.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB3 - Accès et voirie

§.I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. L'aménagement de la voirie doit permettre conjointement tout type de déplacements : véhicules, cycles, piétons.

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.

L'aménagement de la voirie doit permettre tout type de déplacements : véhicules, cycles, piétons.

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

§.II. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

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 privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUB4 - Desserte par les réseaux d'eaux

§.I. Eau potable

Toutes constructions ou installations nouvelles qui en consomment doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

§.II. Assainissement

Eaux usées

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement dès qu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fosses ou égout d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

ARTICLE AUB5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE AUB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, extensions ou surélévations devront s'implanter avec :

- un recul de 3 mètres minimum de la limite des voies communales et privées
- un recul de 5 mètres minimum pour les autres voies départementales,
- un recul de 15 mètres minimum pour la voie départementale RD 941 et RD942.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est de 1,5 mètre minimum par rapport à la limite de la voie.

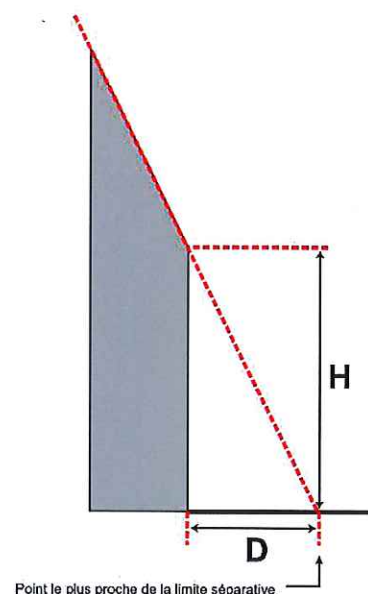
ARTICLE AUB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est de 1,5 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

Les constructions à usage d'habitation seront autorisées :

- en limite séparative
- sinon la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($D \geq H/2$). Le retrait minimal est de 3 mètres des limites séparatives.

Pour les autres constructions, la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($D \geq H/2$). Le retrait minimal est de 3 mètres des limites séparatives.



ARTICLE AUB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Implantation libre.

ARTICLE AUB9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE AUB10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point à l'égout des toitures, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Par sol existant il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai sur le terrain initial.

La hauteur doit être compatible avec celle des constructions voisines sans excéder 8 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE AUB11 - Aspect extérieur

I - GENERALITES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

II – REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pentes

- Si elles ne sont pas en terrasse, les pentes minimum des couvertures seront de 30% et chercheront à s'harmoniser avec les bâtiments contigus.
- Les toitures terrasse sont autorisées si elles sont végétalisées, ou si elles ne dépassent pas 10% de l'emprise au sol de la construction.
- L'introduction d'éléments de types capteurs, serres, vérandas, sont admises.

Matériaux

- Hors toitures terrasse, véranda et annexes, le matériau employé pour la couverture des constructions rappellera, par sa couleur et sa forme, la tuile romane ou à emboîtement de couleur rouge brique sans nuances.
- Pour les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, la couverture sera réalisée avec un matériau rappelant par la teinte la tuile de couleur rouge brique sans nuances. Pour les annexes de 20 m² de surface de plancher ou plus, le matériau employé pour la couverture rappellera, par sa couleur et sa forme, la tuile romane ou à emboîtement de couleur rouge brique sans nuances.
- Pour les vérandas, les modes de couvertures seront différents selon la superficie :

- o Pour une superficie au plus égale à 25% de la surface de plancher du bâtiment principal, la couverture pourra être en verre ou dans un matériau opaque d'une couleur identique à celle de la structure de la véranda.
- o Pour une superficie supérieur à 25% de la surface de plancher du bâtiment principal, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment principal.

II - 2 Façades

• Les façades seront traitées :

- maçonnerie de pierres apparentes – enduits peints- Les bardages pourront être en bois de teinte foncé ou naturelle, ou en tout autre matériau, à condition que ce dernier ait un aspect bois et que sa couleur soit référencée dans le nuancier joint au présent règlement.
- les tonalités des façades devront s'harmoniser avec les menuiseries, volets, portes, fenêtres, encadrement et ferronneries. Pour l'ensemble de ces aspects, le pétitionnaire se référera au nuancier annexé au présent règlement.
- Les volets roulants sont autorisés à la condition que les caissons soient intégrés dans la façade et sans dépassement.
- Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

III - INTERVENTIONS SUR LE BATI TRADITIONNEL EXISTANT

III - 1 Extensions - Surélévations - Couverture

Elles doivent être réalisées en harmonie avec le volume original et le bâti environnant (hauteur - matériaux - pente de toiture). Pour la couleur du matériau de couverture, le pétitionnaire se référera au nuancier joint au présent règlement, sauf pour les toitures terrasse végétalisées.

III - 2 Percements

Les modifications et percements d'ouvertures devront respecter l'ordonnancement des façades (composition sur les axes verticaux) et conserver des proportions plus hautes que larges.

III - 3 Ravalement

Enduits – Peintures-éléments de façade divers

- les tonalités des façades devront s'harmoniser avec les menuiseries, volets, portes, fenêtres, encadrement et ferronneries. Pour l'ensemble de ces éléments, le pétitionnaire se référera au nuancier annexé au présent règlement.
- Les volets roulants sont autorisés à la condition que les caissons soient intégrés dans la façade et sans dépassement.

IV - CLOTURES

• Sont interdits :

- les clôtures en éléments préfabriqués de béton armé,
 - les piliers de portail en fausse pierre,
 - les murs en béton brut,
- Les murs de clôture doivent avoir un couronnement linéaire simple (éviter les créneaux ou découpes diverses).
- La hauteur sur rue est limitée à 1,20 m. Sauf en cas de mur bahut qui pourrait être surmonté d'un dispositif à claire voie et dont la hauteur totale ne pourra excéder 2 m.
- Les couleurs des enduits seront traitées en harmonie avec le bâtiment.
- Les haies mono-essence sont proscrites (thuyas, cyprès,...) et les haies de feuillus composées de plusieurs espèces sont préconisées

ARTICLE AUB12 - Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les habitations, 2 places et 3 places pour les logements de plus de 150 m², dont 1 couverte dans la mesure des possibilités techniques,
- Pour les services bureaux, bâtiments publiques et commerces, 1 stationnement pour 60m² de surface de plancher, cette disposition ne s'applique pas lors de l'extension des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif existantes,
- Pour les hôtels, 1 place par chambre,
- Pour les restaurants, 1 place pour 10m² de salle,
- Pour les salles de spectacles ou de réunions, un nombre de places de stationnement (non couvertes) correspondant à 50% de la surface de plancher du bâtiment, générant un nombre de places calculé sur la base de 25 m² par emplacement,
- Pour les écoles de 1^{er} degré, 1 place par classe et celles du 2^{ème} degré, 2 places par classe.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou à solliciter l'application du 3^e alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUB 13 - Espaces libres et plantations

1. Les plantations existantes peuvent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Dans les lotissements, les espaces communs doivent être plantés et aménagés en aires de jeux ou espaces verts.
3. Les plantations se feront avec des essences locales et variées (*voir la proposition de palette végétale (PNRVA) en annexe du règlement*).
4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
5. Installations et travaux divers : des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations.
6. les espaces libres de toute construction ou d'espaces viaires doivent être traités en espaces verts.