

ZONE AUB

Envoyé en préfecture le 13/11/2017

Reçu en préfecture le 13/11/2017

Affiché le

SLO

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 et les dépôts de véhicules
- 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. Dans tous les cas, les voies ouvertes à la circulation publique ne pourront avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les voies ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, avec une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément 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.

En l'absence de réseaux collectifs, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement communal.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, ou à défaut garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel, après rétention sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour tout projet dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 600 m² :

- Un dispositif de rétention ou d'infiltration de 450 m³ par hectare (sur la base de la surface du terrain d'assiette de l'opération) imperméabilisé est imposé,
- Le débit de rejet des dispositifs de rétention est limité à 3 L/s/ha (sur la base de la surface du terrain d'assiette de l'opération).

Pour tout projet entraînant une imperméabilisation inférieure à 600 m² :

- Un dispositif de rétention ou d'infiltration devra permettre le rétablissement de l'écoulement naturel des eaux pluviales tel qu'il existait avant le projet,
- Les dispositifs d'une capacité supérieure à 700 L devront être enterrés ou installés à l'intérieur des constructions.

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 l'alignement des voies communales et privées
- un recul de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies départementales,
- un recul de 15 mètres minimum de l'alignement des voies départementales RD 941 et RD942.

Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m², l'implantation peut s'effectuer à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres.

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

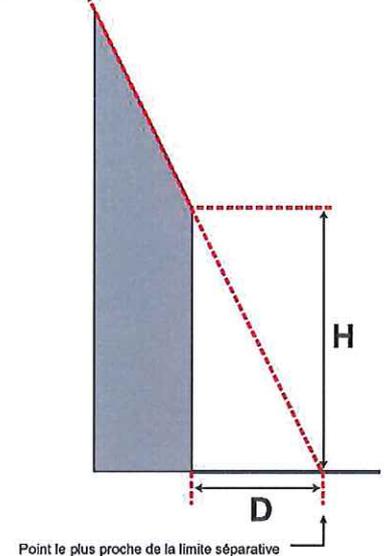
ARTICLE AUB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

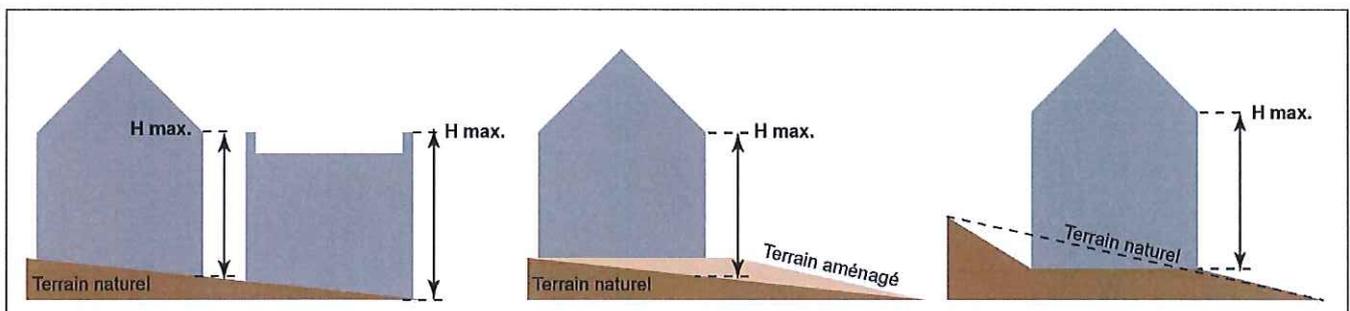
Il n'est pas fixé de règles particulières

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, ou l'acrotère pour les toits terrasse, 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

Les dispositions applicables sont celles définies à l'article UB 11 du présent règlement.

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.