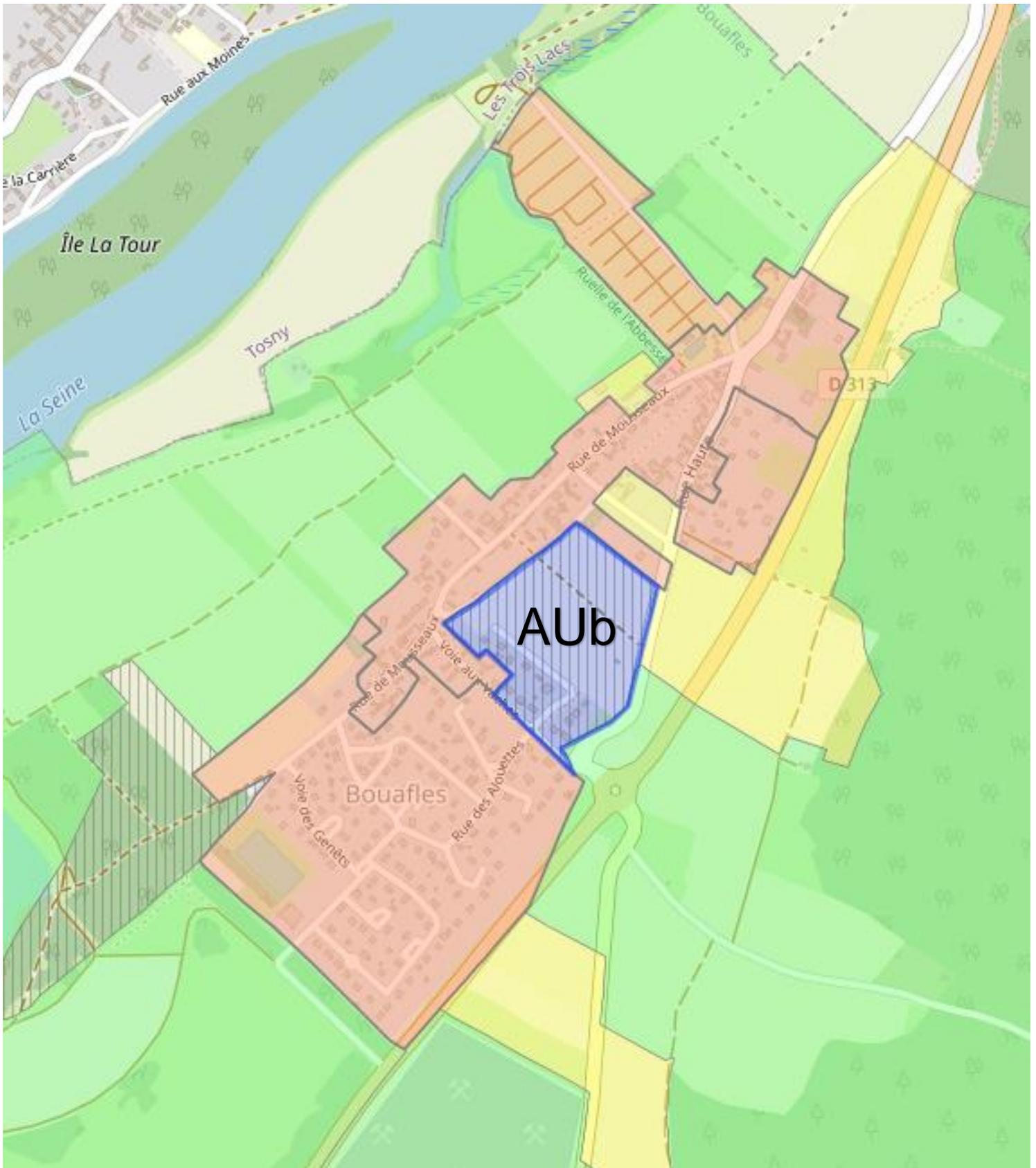


ZONE - AUb

Modifié le



CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUb

Caractère de la zone AUb :

La zone AUb est destinée à accueillir le développement raisonné de la commune. Son urbanisation progressive doit respecter les orientations du schéma d'aménagement de la zone, en page 6 du PADD.

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

ARTICLE AUb 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir,
2. L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance,
3. L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
4. Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
5. Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
6. Les constructions à usage d'activités économiques incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE AUb 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Rappels :

2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2.1.2 Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2.1.3 Les démolitions sont soumises à autorisation.

2.2 Constructions autorisées sous conditions particulières :

2.2.1 Les constructions à usage d'habitation et les équipements publics et privés d'accompagnement, et les constructions à usage d'activités économiques de faible importance et compatibles avec l'habitat, sous réserve que ces constructions s'intègrent aux orientations du schéma d'aménagement de la zone et incluent les espaces paysagés d'accompagnement.

2.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté ; Les règles AUb3 à AUb 13 pourront ne pas être appliquées, sous réserve du respect de l'article AUb 11.1.

2.2.3 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles AUb3 à AUb13 pourront leur être appliquées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3

ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (Afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, et que les abords de la voie puissent être paysagés de manière à respecter les orientations du schéma d'Aménagement de la zone).

3.2 Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette de la nouvelle voie ne pourra être inférieure à 8 mètres (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE AUb 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.3 Eau :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions à usage d'habitation, d'activités devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Dans le cas d'activités artisanales ou industrielles, il peut être exigé que les eaux usées industrielles soient soumises à un pré-traitement de l'entreprise avant d'être rejetées dans le réseau d'assainissement public.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

4.3 Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et le cas échéant, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE AUb 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

ARTICLE AUb 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, avec une distance maximale de 35 mètres de la limite de l'emprise de la voie publique au point le plus proche de la construction. Elles pourront être positionnées soit en limite de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 5 mètres depuis cette même emprise.
- 6.2 Le long de la déviation du CD 313, le recul des constructions sera de 15 m de l'assiette de la voie (confère annexe 2.0A2).
- 6.3 Le long de la voie centrale de desserte, au niveau de la place de la mairie (confère schéma d'aménagement), les constructions seront en alignement avec l'aménagement de la place.

ARTICLE AUb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle peut jouxter la limite séparative de parcelles (confère annexe 2.0A2). Dans le cas de constructions à caractère d'équipements et qui présentent une gêne pour les habitations proches (transformateur, antenne, relevage...), ce recul minimum est alors de 15 mètres par rapport à une zone de construction d'habitation.

Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$).

ARTICLE AUb 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AUb 9 EMPRISE AU SOL

Pour les constructions de propriétés privées :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 30% de la surface non bâtie de la propriété.

Pour les constructions de logements sociaux :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40% de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE AUb 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain dans son état initial.

ARTICLE AUb 11 ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

11.1 Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

11.1.1 Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant.

Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des bâtiments d'habitations et annexes, sont :

1 - Les enduits hydrauliques de finition grattée, les matériaux minéraux, et en général les matériaux naturels.

- Les parpaings d'aggloméré de ciment ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit).

- Les bétons bruts de ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (lasure, peinture, ...).

Un nuancier de couleur sera mis à la disposition du public qui permettra d'harmoniser les façades avec le paysage existant.

- Les matériaux verriers.

2 - Les essentages ou vêtements d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints.

Un nuancier de couleur sera mis à la disposition du public qui permettra d'harmoniser les façades avec le paysage existant.

11.1.2 Les rampes d'accès à un stationnement en sous-sol sont autorisées dans la mesure où elles garantissent un accès sécurisé et normalisé.

11.1.3 Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, capteurs solaires, etc....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 Toitures : Les toitures du bâtiment principal sont soit à une pente ou à plusieurs pentes soit en terrasses accessibles ou végétalisées.

11.2.1 Les toitures terrasses non accessibles ou non végétalisées sont autorisées dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3,5 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial.

11.2.2 Les toitures traditionnelles à pentes doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles,
 - en ardoises de fibres ciment de teinte identique à l'ardoise naturelle pour les bâtiments annexes,
 - ou en tuiles de terre cuite de teinte sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 59 tuiles,
 - ou en tuiles au nombre de 22 tuiles au mètre carré, teinte brun,
 - ou en tuiles exactement identiques aux matériaux de couverture existants,
 - en bac acier non brillant d'une surface totale inférieure à 150 m²,
 - en zinc,
 - en produits verriers d'une surface maximale de 100 m².
- La pente ne sera pas supérieure à 45°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente plus importante, auquel cas elle pourra être reproduite.
- Les toitures seront débordantes sur toutes les faces du bâtiment d'au moins 25 cm, y compris en limite séparative.

11.2.3 Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article AUB11.1 seront implantées au sol.

11.2.4 Les bâtiments annexes (garages, abris de jardins ...) d'une surface inférieure à 20 m² sont à toiture libre, ils seront cependant en harmonie avec la construction principale, cependant les matériaux de façade en bois, en bac acier, en métal, en polypropylène ou en résine sont autorisés.

11.3 Clôtures, murs :

11.3.1 Clôtures le long des emprises publiques ou privées à usage de voirie automobiles sont autorisées :

- Les clôtures végétales : composées d'une haie vive qui répondent aux prescriptions de l'article AUB11.1.1 (confère annexe 2.0A1).
- Les panneaux de grillage rigide sur poteaux avec lamelles occultantes.
- Les clôtures en aluminium posées sur poteaux.
- Les clôtures en panneaux bois posés en coulisse sur poteaux et murets.
- Les clôtures en gabions d'une épaisseur maximum de 0,40 m posés sur semelle béton.

Sont interdits :

- Les clôtures de claustras de bois.
- Les tissus de camouflage de toute nature sur grillage.

11.3.2 En limite des propriétés voisines, sont autorisées :

- Les clôtures minérales, en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne

pourra excéder 2,00 m.

- Les clôtures végétales accompagnées ou non de grillage sur poteaux métalliques ou de bois doublés de haies vives.
- Les panneaux de grillage rigide sur poteaux avec lamelles occultantes.
- Les clôtures en aluminium posées sur poteaux.
- Les clôtures en panneaux bois posés en coulisse sur poteaux.
- Les panneaux béton colorés en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les clôtures en gabions d'une épaisseur maximum de 0,40 m posés sur semelle béton.
- Les clôtures de claustras de bois posés sur poteaux.

Les clôtures jouxtant les zones N et A devront être réalisées en grillage à mailles larges et/ou en matériaux visés ci-dessus pour permettre la circulation de la petite faune.

11.3.3 Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, repéré à la page 60 du rapport de présentation, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

11.4 Vérandas, abris de jardin, bâtiment annexes :

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers dès lors qu'ils sont visibles de la voie publique.

ARTICLE AUb 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitation individuelle :
 - pour 60 m² de SHON, un minimum : 2 places
 - par 60 m² de SHON supplémentaire : 1 place
- en habitation collective :
 - pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
 - pour les habitations de moins de 5 pièces principales (T3, T4) : 2 places
 - pour les habitations de plus de 4 pièces principales (TS et +) : 3 places
- en équipement (hors équipement scolaire et assimilé) :
 - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

ARTICLE AUb 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Pour toutes constructions nouvelles d'habitations, la surface aménagée en espaces verts

ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

Pour les extensions des constructions existantes, ce pourcentage s'applique à la surface non bâtie résiduelle.

13.1.1 Ces espaces verts seront constitués, haies comprises, :

1. de haies végétales constituées de 6 espèces minimum. Un catalogue d'espèces sera mis à la disposition du public.
2. d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
3. d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
4. d'arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 30 m² d'espaces verts.

Sont interdits :

- le thuya, le laurier cerise (*Prunus laurocerasus*) et les bambous.

13.1.2 La réalisation de ces plantations fera l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article AUb11.

13.1.3 Un relevé précis des arbres existants sur le terrain sera joint aux demandes de permis de construire ou de lotir.

13.2 Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles AUb13.1.1 et AUb13.1.2.

Dans les opérations d'habitations collectives, une surface d'au moins 25% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles AUb13.1.1 et AUb13.1.2.

13.3 Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUb11 .1. ;

les dispositions minimales de plantation consistent à :

- 1 arbre pour 4 places
- 1 arbuste par place de stationnement

13.4 Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confère annexe 2.0A1) et seront en cohérence avec les orientations du Schéma d'aménagement du secteur.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 14

CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.