

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat, qui correspond aux extensions agglomérées du bourg, en cours d'équipement. Sous réserve d'une condition de disponibilité des équipements et de compatibilité avec les orientations d'aménagement, elle est constructible selon des règles analogues à celles de la zone UB.

ARTICLE AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

- 1 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules hors d'usage.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 3 - Les constructions à usage agricole.
- 4 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUb 1 sont admises.

Sont toutefois soumises à des conditions particulières :

- toutes constructions nouvelles susceptibles de s'insérer dans le futur tissu urbain, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant dans le dossier PLU et de conserver des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès, forme, surface des tenements), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers (sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur) ,
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées,
- les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation. Il leur sera appliqué les règles des bâtiments et non celles des annexes.

ARTICLE AUb 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - 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.
- 3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les portails destinés à l'accès des véhicules automobiles doivent être implantés suffisamment en retrait de l'alignement pour permettre un arrêt provisoire sans gêner la circulation pendant la manoeuvre d'ouverture du portail.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 5 - A l'extrémité des voies nouvelles en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE AUb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Disconnexion :

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

2 - Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière, le cas échéant par relevage, aux frais du pétitionnaire. En attente de la réalisation du réseau collectif, si les caractéristiques du sol de la parcelle le permettent, et après étude spécifique par un organisme compétent et habilité, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de pré-traitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur. Il est rappelé que le raccordement au réseau collectif est obligatoire une fois celui-ci réalisé, conformément aux textes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, et afin d'éviter le rejet direct non régulé sur la voirie, le pétitionnaire devra prévoir pour chaque construction des ouvrages de rétention-infiltration (base de 4 à 5 m³ par habitation, à préciser selon les constructions) destinés à stocker la pointe de l'événement pluvieux, en permettant d'une part un débit de fuite par un petit orifice (restituant le débit écoulé sur le terrain avant construction), et d'autre part une infiltration progressive une fois le temps sec revenu. Etant donné la présence d'eau à faible profondeur localement, ce stockage se fera préférentiellement de manière horizontale (grosses buses percées) de manière à rester le plus en surface possible (sinon l'ouvrage risque de drainer le terrain). De même, les constructions ne devront pas comporter de sous-sol pour éviter les remontées d'eau à faible profondeur. Lors d'opérations importantes de constructions (lotissements, collectif), une étude particulière devra être réalisée afin de cerner les problèmes se posant dans le secteur, et de dimensionner des ouvrages de rétention ou/et d'infiltration en fonction du terrain et du programme. Tous ces dispositifs sont à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE AUB 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au

fonctionnement des services publics, pour l'implantation des portails d'accès automobiles en retrait de la voie publique, et dans le cas de terrain riverain de plusieurs voies

ARTICLE AUb 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres ; toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être admises s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan d'implantation, pour ce qui concerne les seules limites internes de l'opération, ou pour des raisons d'harmonie, afin de tenir compte du bâti existant et avoisinant.

ARTICLE AUb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUb 10 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUb 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR

En l'absence de création architecturale contemporaine, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

1/ Adaptation au terrain et à l'environnement :

Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2/ Volume et aspect architectural

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'emploi du bois en parement ou élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est prouvée. Un étude sera fournie au permis de construire.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...) sont interdites.

3/ Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 50 et 100 %; toutefois la pente des toitures de vérandas pourra être plus faible, sans être inférieure à 20 %. Les faitages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement à l'axe de la voie publique. Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 10 m² (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum).

Les couvertures seront de couleur rouge vieilli (à l'exception toutefois des couvertures de vérandas et de piscines et des serres).

4/ Murs et enduits

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement.

5/ Ouvertures

Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

6/ Locaux annexes

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôture hauts existants, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

7/ Clôtures

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Leur hauteur maximale est limitée à 1,80 m.

Les dispositions du présent article pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Par ailleurs, elles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

Architecture contemporaine

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen concerté de chaque cas d'espèce.

ARTICLE AUB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

ARTICLE AUB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, le choix d'essences locales est obligatoire. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE AUB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,20.