REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUb

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou A Urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUb délimite les secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect de l'orientation d'aménagement (pièce 3 du PLU). Elle est destinée à être assainie de façon non collective.

Article AUb1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole, artisanale et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AUb2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions réalisées dans le périmètre visé par l'arrêté du préfet de région le 2 septembre 2003 portant la zone de présomption de prescriptions archéologiques n°2003-82 devront respecter les prescriptions édictées par ledit arrêté.

Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

Toute la zone AUb est concernée par la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques naturels) liés au retrait gonflement des argiles et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de la zone AUb est concernée par la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques naturels) liés au glissement de terrain et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Conditions d'aménagement

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement (pièce 3 du dossier de PLU). Elle ne pourra être réalisée que sous forme d'opération concernant l'ensemble du secteur à urbaniser.

Article Aub3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduites

Article Aub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

La zone Aub relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article Aub5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif. Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit être conforme à l'avis du SPANC.

Article Aub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles de prospect s'entendent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation.

Les constructions devront être implantés soit :

- en limite d'emprise
- à 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise

La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les terrains bordés par plusieurs emprises publiques où la règle ne s'applique que pour une seule de ces emprises
- pour les garages qui pourront être implantés à l'alignement sous réserve que l'ouverture soit réalisée sur fond privée par opposition aux ouvertures donnant sur espace public.
- en cas d'impossibilité technique

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée en retrait de l'alignement

Article AUb7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative. Dans le cas d'une implantation en retrait, l'espace restant entre la limite séparative et la construction à planter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1.50m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en retrait ou sur la limite séparative.

Article AUb8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre une annexe d'habitation et la façade de l'habitation principale qui en est la plus proche :

- ne peut être inférieure à 3m sauf dans le cas d'une mitoyenneté
- ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à planter.
- ne peut excéder 12m.

Article AUb9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUb10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale de la construction est fixée à 3.50 mètres à l'égout du toit.

Article AUb11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Rappel Réglementaire :

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3 – Dispositions particulières :

Les dispositions particulières définies ci dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2.

Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les soutènements seront réalisés en murs maçonnés. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

Toitures :

- La toiture du volume principal comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit de la toiture du volume principal seront comprises entre 27 et 35%.
- Les annexes et volumes secondaires pourront aussi être réalisés sous formes de toitures terrasses. Il en est de même pour le volume principal à condition que la toiture terrasse présente un aspect végétal.
- La toiture du volume principal doit être recouverte de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles, sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse ou d'une toiture d'aspect bardage métallique. Conjointement pourront être utilisées des tuiles courbes translucides dans la limite de 5% de la superficie totale de la toiture.
- Conjointement à l'utilisation de tuiles courbes, pourront être utilisés des panneaux solaires, sous réserve d'être encastrés à la toiture et d'être disposés en pose continu.
- Les fenêtres de toit sont autorisées
- Les chiens assis ainsi que les creusées de toit sont interdites.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade ou de la menuiserie.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairvoie ou faux clairvoie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Les façades d'aspect bois pourront reprendre ces coloris ou être simplement vernis sans teinte.

Il n'est pas autorisé d'utiliser plus de deux teintes par construction.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

La hauteur maximale autorisée sera de 2m.

La clôture sera réalisée à partir de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux espacés dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc, ou simplement bâtie.

La partie maçonnée de la clôture ne pourra avoir une hauteur supérieure à 0.60m sur les clôtures donnant sur limites séparatives.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Article AUb12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès, soit 20m² pour le stationnement.

Emplacements à prévoir :

Construction à usage d'habitation (garage ou place de parking) :

- 2 places de parking pour toute construction inférieure à 100m² de surface de plancher
- 1 place additionnelle par tranche de 1m² à 50m² de surface de plancher supplémentaire

Article AUb13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article AUb14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone AUb.