

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

CARACTERE DU SECTEUR AUb

La zone AUb, non ou insuffisamment équipée, est destinée à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activités urbaines.

ARTICLE AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, de commerce, agricoles ;
- les installations classées ;
- les carrières ;
- les caravanes ;
- les dépôts de véhicules.

ARTICLE AUb 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition :

- de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone et de respecter un schéma d'aménagement global de la zone existant ou à venir ou le schéma sectoriel d'aménagement ;
 - que soient réalisés ou programmés les équipements publics nécessaires à leur desserte;
- ↳ Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- ↳ Les constructions d'habitation à condition d'être comprises dans une demande d'autorisation portant sur l'ensemble du secteur avec 10 unités minimum.

ARTICLE AUb 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu,

notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

3. 2. Les voiries

Les voiries structurantes doivent comporter une largeur de plateforme minimale de 6 m.

ARTICLE AUB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4. .2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

4.3. Electricité - Téléphone

Les branchements particuliers sont de type souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE AUB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUB 6 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades de toute construction doit être implanté à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies

D'autres dispositions pourront s'appliquer pour les équipements liés aux réseaux, au mobilier urbain, à la gestion ou/et équipements de la voirie.

ARTICLE AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

L'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation, conformément au Code de l'Urbanisme

ARTICLE AUB 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles.

La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture est fixée à 6,00 m en tout point de la construction, soit 1 niveau en rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur un niveau.

La hauteur à l'égout de toiture comme au faîtage, des annexes et dépendances doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

ARTICLE AUB 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par la simplicité et les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux apparents en façades, l'harmonie des couleurs.

2 - Les toitures : les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60 °.

Les toitures doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue, de couleur et d'aspect identique à l'ardoise.

3 - Les clôtures

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 mètres en façade et à 2 mètres en limites séparatives.

L'emploi d'un mur bahut est autorisé sur une hauteur de 50 cm maximum en façade et de 1 mètre maximum en limite séparative.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, béton...) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur. Ils doivent être enduits ou peints.

Les clôtures situées en limite de zone sont obligatoirement plantées de haies bocagères.

ARTICLE AUB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est demandé une place de stationnement par logement en espace privatif.

ARTICLE AUB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies libres seront composées d'essences régionales bocagères : chêne pédonculé, hêtre, châtaignier, charme, charmille, viornes, cornouillers, frêne, aulne, sureau, bourdaine, églantier, ...

ARTICLE AUB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,3 (le COS se calcule à partir de la SHON).