

ZONE 1 AUB

Caractéristiques de la zone

ZONE A URBANISER

Cette zone comprend des terrains actuellement insuffisamment équipés localisés à proximité du bourg et destinés à satisfaire les besoins pour l'habitat et les équipements (règles similaires à la zone UB). Ces terrains sont situés à la périphérie immédiate des zones présentant une capacité d'équipement suffisante pour desservir les constructions à implanter

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée .

Rappels

1. L'édition des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441.2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311.3 du code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme (périmètre de protection des monuments historiques).

ARTICLE 1 AUB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage :
 - industriel
 - agricole
- les lotissements à usage d'activités
- les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attractions ouverts au public
 - dépôts de véhicules
 - garages collectifs de caravanes
- les carrières
- le stationnement isolé de caravanes, le caravaning, le camping et les habitations légères de loisirs
- les installations classées soumises à autorisation
- les constructions individuelles isolées de toute nature ne répondant pas aux conditions énoncées à l'article 2

ARTICLE 1 AUB.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone :

- si le projet ne compromet pas l'aménagement cohérent ultérieur de l'ensemble de la zone,
 - ← les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'équipements publics

- sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone

- ← Les lotissements et groupes d'habitation
 - à l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation, sont autorisées les constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs ou d'activités si elles ne sont pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage

- ← les installations classées soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone

- ← les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE 1 AUB.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En dehors de l'agglomération, aucun accès direct ne sera autorisé sur la route départementale 130.

2) Voirie

a) Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les constructions et opérations visées à l'article AUB.2, doivent répondre aux besoins des constructions, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 1 AUB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte en réseaux doit être assurée par des équipements de caractéristiques suffisantes et s'intégrant à un schéma cohérent de l'ensemble de la zone.

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations de caractéristiques suffisantes dans les conditions définies au précédent alignéa potable et être équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque ce réseau existe.

Toutefois, en l'absence du réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels selon la filière conformément au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la nature hydrogéologique du terrain le permette.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fosses, réseaux pluviaux, cours d'eau.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les réseaux pluviaux, fossés, cours d'eau uniquement si ces exutoires sont pérennes (dispositions MISE du 7 mai 1999).

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation 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 doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération, du terrain et des besoins d'équipements de l'ensemble de la zone.

4) Autres réseaux

Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension ou sauf impossibilité technique dûment démontrée

ARTICLE 1 AUB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément au règlement du schéma d'assainissement.

ARTICLE 1 AUB.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 3 m. Des conditions d'implantations peuvent être toutefois être imposées si elles sont justifiées par des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité ou définies dans le cadre du schéma d'ensemble de la zone.

ARTICLE 1 AUB.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative soit à une distance minimale de 3 m. D'autres conditions d'implantation peuvent être admises ou imposées dans le cadre du schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1 AUB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE 1 AUB.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 50%.

ARTICLE 1 AUB.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m mesurés à l'égout du toit, soit R+1.

Elle n'est pas réglementée pour ouvrages techniques et travaux exempts du permis de construire nécessaire au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1 AUB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelés ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

En façade sur rue, l'édification de clôtures peut être assorti de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

ARTICLE 1 AUB.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans les lotissements et pour les opérations groupées de constructions, des places seront analysées pour l'accueil des visiteurs, selon les conditions répondant aux besoins.

ARTICLE 1 AUB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existants sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Des espaces libres plantés et à usage collectif peuvent être exigés dans les lotissements et groupes d'habitations compte tenu des exigences de la cohérence de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1 AUB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,50.

Ce COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire ou sanitaire, ni aux équipements publics d'infrastructure.