

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUb

- La zone 2AUb est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme et a des prescriptions particulières en termes de hauteur.
- Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.
- Elle conserve son caractère peu ou non-équipée, dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.
- Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire de modification ou d'une révision du P.L.U.

Dans les secteurs concernés par les risques naturels, se référer au règlement du PPR (annexe1)

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

ARTICLE 2AUb1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUb2.
- Dans les secteurs compris dans les périmètres des risques naturels est interdit tout ce qui est mentionné au PPR (ci-joint annexe 1) ainsi que les éléments portés à l'article 1.

ARTICLE 2AUb2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions annexes aux bâtiments d'habitations existants.
- L'aménagement des constructions d'habitations existantes :
 - Dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux

- Sans changement de destination à vocation d'habitat des autres bâtiments existants sur le tènement considéré.
- L'extension de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans une limite maximale de 50 m² de SHON en plus de l'existant.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
 - Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine.
 - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
 - Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les équipements d'infrastructures (réservoirs, pylônes, postes transfo, ouvrage travaux hydrauliques) et les constructions liées à leur réalisation sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.
- Les constructions et équipements liés et nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.
- Les installations et travaux divers qui ne compromettent pas l'avenir de la zone.
- Dans les secteurs compris dans les périmètres des risques naturels est autorisé tout ce qui est mentionné au PPR (ci-joint annexe 1).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUb3 - ACCES ET VOIRIE

Non règlementé

ARTICLE 2AUb4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le document graphique, une disposition à l'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé. Il devra respecter les objectifs de protection du milieu naturel établis par les réglementations en vigueur.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbées en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

4) Electricité et téléphone :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.
- Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 2AUb5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 2AUb6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD 109	10 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Autres voies	5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas suivant :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris bus, transformateurs EDF, etc...

ARTICLE 2AUb7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 2AUb8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUb9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 2AUb6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE 2AUb10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façades. La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 2AUb11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

Les dispositions de cet Article 11 ne s'appliquent pas aux installations ou constructions d'intérêt général.

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Les toits à un seul pan peuvent être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 6 m², mais ils devront obligatoirement être recouverts de matériaux ayant l'aspect tuiles de teinte rouge ainsi que pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.
- Les toitures terrasses sont interdites

b) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et peintures de façades.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site. Les projets seront examinés au cas par cas.

c) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,00 mètre maximum sur le domaine public et à 2,00 mètres maximum entre limites séparatives.

ARTICLE 2Aub12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installation doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE 2Aub13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Non règlementé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2Aub14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est égal à 0,50.