

# Zone AUb

<b>REGLES          APPLICABLES          (ARTICLE R123-9          du Code de          l'Urbanisme)</b>	<h2>AUb</h2>
<p>1 Occupations et utilisation du sol <b>INTERDITES</b></p>	<p>Installations classées.            Constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, commerciales, agricoles et forestières.            Le camping et le stationnement des caravanes et mobil - homes sont interdits.</p>
<p>2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières</p>	<p><b>Les constructions seront autorisées sous condition de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant au fur et à mesure la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, alimentation en eau potable, électricité, assainissement collectif).</b>  <b>Dans le secteur des Girauds-Faures, l'ouverture à l'urbanisation des zones AUb est conditionnée par la réalisation du réseau d'assainissement collectif de la commune à l'entrée de chaque zone.</b>  <b>Dans le secteur de la Rue des Palombes, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb est conditionnée par la réalisation du réseau d'assainissement collectif de la commune à l'entrée de la zone et par la réalisation des travaux d'aménagement de la Rue des Palombes.</b></p>
<p>3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pour les terrains d'une largeur inférieure à 50 m de façade, un seul accès autorisé</li> <li>• pour les terrains d'une largeur supérieure à 50 m de façade, 2 accès maximum possibles à condition qu'ils soient distants d'au moins 20 m</li> </ul> <p>Les Pièces Graphiques du Règlement indiquent les secteurs concernés par l'interdiction de création d'accès direct sur les voies de circulation</p>
<p>4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif</p>	<p><b>Eau</b> Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p><b>Assainissement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eaux usées</li> </ul> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eaux pluviales</li> </ul> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.</p>
<p>5 Superficie minimale des terrains constructibles</p>	<p>Lorsque l'implantation d'une nouvelle construction est subordonnée à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, la superficie minimale du terrain d'assiette doit être de 1500 mètres carrés.            Pour être constructibles, les terrains d'assiette devront avoir une superficie minimum de 1500 mètres carrés afin de préserver le style architectural et paysager des secteurs pavillonnaires            Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.</p>
<p>6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite actuelle ou future de la voie publique ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.            Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.            L'extension des bâtiments existants pourra être autorisée à la condition qu'elle soit implantée au minimum à la même distance de la limite actuelle ou future de la voie que les bâtiments objet de l'extension.            Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum d'un mètre</p>

<b>REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)</b>	<h1>AUb</h1>
<p style="text-align: center;">7</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de toute nouvelle construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>distance comptée horizontalement de tout point de toute nouvelle construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.</p> <p>Les extensions des bâtiments existants sont possibles dans la bande de retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum d'un mètre</p>
<p style="text-align: center;">8</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Néant</p>
<p style="text-align: center;">9</p> <p>Emprise au sol des constructions</p>	<p>L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et installations ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.</p> <p>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, elle n'est pas limitée.</p>
<p style="text-align: center;">10</p> <p>Hauteur maximum des constructions</p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>Elle ne peut excéder 8 mètres à l'exception de l'extension de bâtiments existants qui pourra se faire à la hauteur de la construction existante et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles la hauteur est libre.</p> <p>La hauteur des clôtures ne devra en aucun cas excéder 1,80 mètres.</p>

<b>REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)</b>	<h1>AUb</h1>
<p style="text-align: center;">11</p> <p>Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)</p>	<p>Voir <u>aspect extérieur des constructions</u> page 61</p> <p>Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.</p> <p style="text-align: center;"><b>Règles générales :</b></p> <p>Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités à une hauteur de 1,20 mètres par rapport au terrain naturel.</p> <p>Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.</p> <p>Les bardages et couvertures d'aspect métalliques sont interdits.</p> <p style="text-align: center;"><b>Règles particulières :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures et couvertures</li> </ul> <p>Les couvertures seront réalisées en tuiles de type canal ou à emboîtement de teinte rouge, rouge nuancé ou compatibles avec le nuancier annexé au présent règlement. Les pentes des toitures doivent être inférieures ou égales à 45%. Pour les extensions des bâtiments, la pente de toit est libre.</p> <p>Les terrasses et toitures-terrasses seront autorisées sur la totalité de la construction. Pour les bâtiments autres que d'habitation, l'emploi d'autres dispositifs de couverture pourra être autorisé sous réserve qu'ils respectent par leur forme, leur aspect et leur tonalité les prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.</p> <p>Pour les bâtiments à usage d'entrepôt, l'aspect métallique des toitures est autorisé. Les Toitures végétalisées sont autorisées sur la totalité de la construction.</p> <p>Les panneaux solaires devront être intégrés au toit de la construction et à la ligne de toit ; la saillie ne doit pas être apparente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouvertures et menuiseries</li> </ul> <p>Les menuiseries seront de tons discrets, tons blancs ou ton bois.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maçonnerie</li> </ul> <p>Les enduits, les rejointoiements et les crépis respecteront les teintes inscrites au nuancier annexé au présent règlement, y compris pour les annexes des bâtiments.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Clôtures</li> </ul> <p>La continuité de hauteur des murs de clôtures sur rue devra être maintenue. Les clôtures seront constituées de murs en maçonnerie enduite, harmonisés avec les façades.</p> <p>Sont interdits : les éléments préfabriqués en béton armé et imitation de matériaux et les murs en béton brut.</p> <p style="text-align: center;"><b>Alignements d'arbres protégés</b></p> <p>Les alignements d'arbres identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement sont protégés par le classement en Espaces Boisés Classés au titre de l'Article L130-1 du code de l'urbanisme s. Les coupes prévues devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et II du titre 1er livre III du code forestier. Les arbres coupés devront être remplacés à raison d'un arbre planté par arbre coupé. Les coupes d'entretien sont toutefois autorisées. Les essences d'origine devront être respectées pour la re-plantation.</p>
<p style="text-align: center;">12</p> <p>Réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement créé.</p> <p>Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces, artisanat et industries, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</p>

<b>REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)</b>	<b>AUb</b>
<p style="text-align: center;">13</p> Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sols devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.
<p style="text-align: center;">14</p> COS (article R123-10)	Néant
<p style="text-align: center;">15</p> Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Un minimum de 40% de la superficie des terrains aménagés devront être conservés en pleine terre.
<p style="text-align: center;">16</p> Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Néant