

## **ZONE A URBANISER AUB**

CARACTERE DE LA ZONE : Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation avec pour vocation principale des habitations et les services et équipements qui sont compatibles avec la vocation principale de la zone.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. La constructibilité est limitée aux besoins des services publics ou d'intérêt collectif et à l'évolution des constructions existantes dans la zone.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUB 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Est interdite toute installation ou construction nouvelle autre que celles admises dans les conditions prévues à l'article 2 ci-dessous.
- Est interdite la démolition des murs de clôture sauf en cas de création d'un accès lorsqu'aucune autre solution ne peut être trouvée ou en cas de reconstitution / restauration. Dans ce cas, il sera demandé de respecter les matériaux, l'appareillage et la hauteur du clos d'origine.
- Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L123.1.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (cf espaces boisés, arbres isolés, haies, plantations d'alignement à conserver repérés sur le plan (pièce 5.A)) sont interdits sauf dans les cas prévus à l'article 13 suivant. En ce cas, ils doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### **ARTICLE AUB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

Pour le cas particulier des constructions existantes dans la zone, sont admis :

- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.
- L'extension mesurée des bâtiments existants limitée à 20 % de la SHOB, y compris en cas de changement de destination.
- Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris dans la limite de 50% de la SHOB du bâtiment principal et à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent.
- Les piscines privées à condition qu'elles soient implantées aux abords immédiats des bâtiments auxquelles elles sont liées.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUB 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Pour être incorporées au domaine public, les voies nouvelles desservant plus de deux parcelles, doivent présenter une largeur adaptée aux besoins (croisement de véhicules, passage des engins de sécurité et d'enlèvement des ordures).

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit, avant traitement.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent disposer d'un espace de retournement.

### **ARTICLE AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. Eau potable :

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement :

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Avant tout raccordement d'un ouvrage au réseau d'assainissement, la capacité de ce dernier doit être suffisante en aval de l'ouvrage concerné.

La capacité de l'ouvrage d'assainissement devra également être suffisante afin de permettre le traitement des effluents de la construction raccordée.

3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

Les ouvrages de rétention devront en outre être dimensionnés dans des proportions permettant d'assurer le respect du débit de fuite jusqu'à la pluie décennale.

Le rejet au réseau collectif ne peut être autorisé lorsqu'il existe, qu'en cas de surverse, après accord de la commune. En ce cas, les débits de fuite de chaque construction ne devront pas être supérieurs à ceux admissibles par le réseau et à ceux générés avant la construction.

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

5.1. *Electricité*

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'installation des réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain.

5.2. *Télécommunication*

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau de télécommunication. Le réseau et les branchements doivent être réalisés en souterrain.

---

## **ARTICLE AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

---

## **ARTICLE AUB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Sauf indication contraire sur les documents graphiques (pièce 5 A) en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, les marges de recul suivantes s'appliquent :

1. Dans la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route :

Les constructions peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des autres voies.

2. En dehors de la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route,

2.1. Pour les constructions d'habitations :

Le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales.

Des dérogations peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

2.2. Pour les autres constructions :

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation doivent respecter une marge de recul de 25 mètres de l'axe des routes départementales.

---

**ARTICLE AUB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que la construction ne soit implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3 m 00.

En limite des espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurant sur le plan de zonage, les constructions devront respecter une marge de recul équivalente à 5 mètres minimum.

---

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

---

Non réglementé

---

**ARTICLE AUB 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE AUB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

---

#### **ARTICLE AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne doivent 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.

---

#### **ARTICLE AUB 12 - STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques.

---

#### **ARTICLE AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

1. Espaces libres  
Non réglementé

2. Plantations  
Non réglementé

3. Espaces paysagers  
Les éléments de paysage (haies et arbres isolés...) figurant au plan de zonage sont identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés. Toutefois leur suppression sera autorisée dans les cas suivants :

- création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles
- lorsque leur état sanitaire le justifie
- ou lorsqu'ils présentent un risque.

4. Espaces Boisés Classés  
Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. En limite des espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurant sur le plan de zonage, les constructions devront respecter une marge de recul équivalente à 5 mètres minimum.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

#### **ARTICLE AUB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.