

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Aub

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE : Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, comme la zone Ub3.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à conditions. Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements publics et les extensions mesurées sont possibles.

La zone se subdivise en secteurs :

- **AUba** à vocation principale d'habitat, soumis à condition de réalisation d'une opération d'ensemble.
- **AUbe** à vocation principale d'habitat, soumis à condition de réalisation préalable d'équipements, comme dans les orientations d'aménagement. Il se subdivise en sous-secteurs :
 - **AUbe1** (Quartier du Plan) comprenant des terrains (Aube1 (i2)) soumis à un aléa moyen d'inondation. L'équipement concerné est la voie de desserte avec retournement. Il s'agit d'une zone mixte avec une fonction vitrine liée à la présence de la RN94.
 - **AUbe** (Quartier des Blanchés). Les équipements concernés sont la voie de desserte avec retournement et les réseaux d'eau et d'assainissement collectif.
 - **AUbe3** (Quartier de la Rua d'Amont). L'équipement concerné est le réseau d'eau potable.
 - **AUbe4** (Quartier de La Goavie) Les équipements concernés sont la voie de desserte et le réseau d'assainissement.

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

ARTICLE Aub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub2,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction

- Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Ub2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- Les dépôts de véhicules,
- La création ou le développement de constructions et installations agricoles et industrielles,
- **En secteur AUbe (I2)** sont interdites les constructions vulnérables (crèches, écoles, centre de secours, locaux accueillant des personnes âgées ou handicapées, ...)

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

I- SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SOUS RESERVE DES CONDITIONS DU PARAGRAPHE III CI-APRES :

- les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone
- les affouillements et exhaussements du sol tels que définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU dans les conditions fixées à l'article Aub 14

En sous-secteur AUbe1 du Plan, ne sont admises en façade sur la RN 94 que des constructions dont le rez de chaussée est dédié à des activités commerciales ou artisanales avec vitrine obligatoire sur la RN.

En secteur AUbe1 (I2) du Plan, les constructions et extensions sont autorisés sous réserve de respecter les prescriptions figurant à l'article Aub 11.

II- SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SOUS RESERVE DES CONDITIONS DU PARAGRAPHE III ET IV CI-APRES :

- les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements collectifs et d'intérêt général, ...),
- les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les aires de jeux et de sports.

III – TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS GENERALES CI-APRES :

- Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables à la zone considérée ou compatibles avec son caractère,
- L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels ;

IV – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL FIGURANT AU §II CI-DESSOUS, NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT AUSSI LES CONDITIONS PARTICULIERE CI-APRES :**En secteur AUba :**

Les constructions et utilisations du sol admises que dans le cadre d'opérations d'ensemble portant :

- En sous-secteurs **AUba** de Preyt et des Blanchés, sur la totalité du sous-secteur. L'opération comportera au moins un logement par tranche entamée de 1000 m² d'unité foncière (par exemple, quatre logements pour 3200 m² de terrain, sept logements pour 6100 m² de terrain).
- En sous-secteur AUba des Blancs, sur au moins 6500 m² de terrain d'un seul tenant. L'opération ne peut avoir pour effet de créer un délaissé de moins de 6500 m² et devra dans ce cas porter sur la totalité du terrain restant. Par ailleurs, les opérations comporteront au moins un logement par tranche entamée de 1000 m² d'unité foncière (par exemple, six logements pour 5000m² de terrain, sept logements pour 6500 m² de terrain). Les opérations devront comporter au moins 30% de logements sociaux en nombre et en surface (SHON).

En secteur AUbe :

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires pour de nouvelles constructions précisées en tête du présent chapitre (réseau d'assainissement collectif), avec un minimum de 1 logement par tranche entamée de 1500 m² d'unité foncière (par exemple deux logements pour 2000 m² d'unité foncière).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUB 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Aub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Aub 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Aub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies, sauf :

- Le long de la RN 94, où cette distance est portée à 10 mètres
- En secteur Ub2, où l'implantation sur l'alignement est possible

Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

Le dépassé de toiture est autorisé au-dessus de 4.50 m de hauteur.

ARTICLE Aub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

- 1) Retrait minimal
 - 3 mètres des limites séparatives
- 2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction
 - La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$).
 - Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons, etc.) de moins d'un mètre.

Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, la distance entre deux constructions non contiguës doit respecter les prescriptions suivantes :

- 1) Distance minimale
 - o 3 mètres des limites séparatives
- 2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction
 - o La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$).
 - o Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons, etc.) de moins d'un mètre.

ARTICLE AUB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

(cf. définitions au titre I, article 6)

La hauteur totale ne doit pas être supérieure à 10 m.

ARTICLE AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les constructions concernées doivent répondre aux prescriptions suivantes :

1 – Les toitures**Pente**

La pente des toits sera comprise entre 60% et 100% et s'harmonisera avec les bâtiments mitoyens.

Les toitures peuvent être à deux pans symétriques, simples ou avec un pan coupé sur le pignon, ou à quatre pans. Les toitures terrasses sont interdites.

Les toits à une pente ne sont autorisés que dans le cadre d'une extension, lorsque cette dernière est adossée à la construction principale.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension.

Ouvertures

La toiture ne comportera pas de chien assis. Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes (de type traditionnel, à fronton ou à croupe ou de type « outeau »), à structure bois comprenant deux versants (cf. illustration en annexe). Elles sont adaptées au volume du toit et implantées sur sa partie inférieure.

Une proportion de hauteur égale à deux fois la largeur semble intéressante pour les lucarnes. Elles devront être toujours plus étroites que les ouvertures en façades correspondantes.

Couvertures

La couleur des couvertures est gris clair.

Sont exclues les couvertures en tôle et les matériaux ondulés.

Sens de faîtages

Pour les constructions existantes, le sens de faîtage existant devra être conservé.

Pour les constructions nouvelles, le sens du faîtage se conformera au sens dominant des bâtiments voisins. L'implantation est libre pour les annexes.

Débord de toiture et accessoires

Le débord de toiture est au minimum de 0.60 m (sauf sur limite séparative) avec dans tous les cas couverture des balcons et des escaliers.

Du côté de la voirie, les gouttières, avec tuyaux de descentes situées aux angles des façades, ainsi que les arrêts à neige sont obligatoires pour les constructions situées à moins de 5m de l'alignement.

2 – Les façades

Elles doivent être traitées soit en pierre apparentes, soit en enduits grossiers au mortier de chaux avec sable de carrière (ou autre enduits d'aspect similaire), soit en enduits lisses. Les teintes doivent être en harmonie avec le ton dominant dans le secteur.

Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes de « caractère » devront être conservés, rénovés et recréés : chaînes d'angle, encadrement de baie, bandeaux, corniche, plinthe, cadrans solaires...

Le bois naturel apparent est autorisé sur 30% au maximum de chaque surface de mur. Cette proportion est portée à 80% de l'ensemble des surfaces verticales dans le secteur Ub3 du hameau du Coin pour permettre la création de chalets sur soubassement maçonné.

3 – Les ouvertures

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion...) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

4 – Les balcons et garde-corps

L'utilisation du bois est obligatoire

5 – Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être établi autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonnées). Les murs cyclopéens sont interdits.

6 – Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées :

- Soit en bois (lames de bois verticales effilées en partie supérieure, ou perches de bois sur des doubles poteaux), de un mètre de hauteur maximum, éventuellement placées sur un mur bahut de 0.3m à 0.50m de haut.
- Soit d'un mur de hauteur comprise entre 1.30m et 1.80m.

Les murs bahut ou toute hauteur seront de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Un grillage et/ou une haie pourront doubler la clôture, dans la limite de 1.80m de haut.

Les clôtures sur limites séparatives doivent rester inférieures à 1.80m.

Rappel :

En sous-secteur Aube du Plan, ne sont admises en façade sur la RN94 que les constructions dont le rez de chaussée est dédiée à des activités commerciales ou artisanale avec vitrine obligatoire sur la RN.

En sous-secteur Aube1 (i2), les constructions, extensions et aménagements autorisés doivent répondre aux prescriptions suivantes :

- Mise hors eau des planchers, branchements électriques, matière polluantes ou dangereuses à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Pas de sous-sols
- Aucune porte sur les façades exposées directement aux écoulements
- Ancrage des citernes externes
- Pas de muret d'enceinte
- Mise en place d'un dispositif facilitant l'évacuation par hélitreuillage (terrasse hors d'eau attenante à la construction, balcon accessible)
- Installations de clapets anti-retour sur les conduites d'eau gravitaire.

ARTICLE AUb 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE AUb 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou jardins et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.

Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies « libres » de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.

Les citernes devront être dissimulées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) ET AUTRES DENSITES**

Non réglementé