

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone AUb

Cette zone non équipée est destinée à accueillir des activités tertiaires, dans un cadre de haute qualité environnementale et paysagère de type trame bocagère.

Cette zone comprend deux secteurs : un secteur AUb1 dont la vocation principale est d'accueillir des activités artisanales et de services ; un secteur AUb2 destiné à recevoir des équipements d'hébergement et de restauration, ainsi que de sports et loisirs.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD138 classée en catégorie 3 telle qu'elle figure sur le plan de zonage de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Par ailleurs certains terrains de la zone AUb sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone

Enfin, dans cette zone un point d'effondrement figure dans le schéma de principe d'aménagement du secteur du Buquezard (cf. Orientations d'aménagement relative à certains secteurs). Aussi, la délivrance de toute autorisation de construire, de lotir ou d'aménager est subordonnée à la justification de la réalisation d'études de sols appropriées à l'opération envisagée.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUb-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article AUb-2.
- 1.2 Les constructions à usage industriel et les installations classées sauf celles visées à l'article AUb-2
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R443.7)
 - saisonniers (art. R443.8.1)L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobile-homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sport ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sols liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

Article AUb-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être admises:

En secteur AUb.1

- 2.1 Les constructions à usage d'artisanat, de services et de bureaux.

- 2.2 La construction d'habitation liée à la surveillance ou au gardiennage des établissements et services autorisés dans la zone.
- 2.3 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants.

En secteur AUb.2

- 2.4 Les constructions à usage d'hébergement, de restauration, de services et de loisirs.
- 2.5 La construction d'habitation liée à la surveillance ou au gardiennage des établissements et services autorisés dans la zone.
- 2.6 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants.
- 2.7 Les équipements de sports et de loisirs.

Section II Conditions de l'occupation et d'utilisation du sol

Article AUb-3 Accès et voirie

3.1 Accès

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 fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.2 Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Toute création de voirie doit s'accompagner d'aménagements piétons adaptés.

La création ou l'aménagement des voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 et à l'arrêté du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Article AUb-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales.

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins et ne pas aggraver la situation des réseaux. Les prescriptions émises par les services ayant en charge la gestion et l'entretien des réseaux devront être respectées.

4.2.2 Eaux usées.

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

4.2.3 Eaux résiduaire des établissements industriels ou commerciaux.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaire des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article AUb-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AUb-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 Implantation par rapport à la RD 138

En bordure de la RD 138, toute construction, installation ou aire de stationnement doit s'implanter avec un recul minimum de 25 mètres dans les secteurs AUb1 et AUb2.

6.2 Implantation par rapport à la voie de desserte interne à la zone à créer.

En bordure de la voie de desserte interne à la zone, toute construction, installation ou aire de stationnement doit s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la voie.

Article AUb-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation par rapport aux limites avec la zone N.

Tout le long de la limite séparative avec la zone N, toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 20 mètres.

7.2 Implantation par rapport aux autres limites séparatives.

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.

Sur toute la longueur des autres limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H / 2$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article AUb-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 8 mètres.

Article AUb-9 Emprise au sol

L'occupation du sol par les constructions et installations, dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain en zone AUb1 et 50 % en zone AUb2.

Article AUb-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faitage de la toiture est fixée à 12 mètres.

Article AUB-11 Aspect extérieur

- 11.1 Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol et des voies existantes ou à créer. La cote d'altimétrie de plancher du rez-de-chaussée fini ne pourra excéder 0,50 m par rapport au terrain naturel compté au point central de la construction. Elle sera définie de telle sorte à créer le minimum de mouvement de terre.
- 11.2 Les constructions devront s'attacher à présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.
- 11.3 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.2.

Les façades

- 11.4 Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...) ainsi que les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...).
- 11.5 L'emploi de bardage à ondes est interdit. L'emploi de bardage plan type bac acier n'est autorisé que pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale.
- 11.6 Les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels.

Les couvertures

- 11.7 Les couvertures seront réalisées en matériaux naturels ou en matériaux respectant la gamme de teintes de ceux-ci (brun/gris foncé/ton ardoise).
- 11.8 Les matériaux ondulés seront interdits.

Les toitures

- 11.9 La toiture des bâtiments doit être à versants avec une pente comprise entre 30 et 60 degrés. La pente des versants peut être inférieure dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- en cas de toiture végétalisée pour la construction d'un bâtiment basse consommation, répondant aux normes en vigueur
- dans la limite de 30% maximum de la surface couverte dans le cas d'une recherche architecturale de qualité

En cas de toiture terrasse, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'intégrer au paysage en respectant l'harmonie générale du secteur.

Les toitures monopente sont autorisées dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine de qualité.

Les clôtures

- 11.10 L'édification et la modification des clôtures sont soumises à autorisation.
- 11.11 Les clôtures sont obligatoirement constituées :
- soit d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées au titre V,
 - soit d'un dispositif à claire-voie léger type grillage, de couleur verte, doublé d'une haie d'arbustes d'essences variées choisies de préférence parmi celles citées au titre V.

Article AUb-12 Stationnement

Stationnement des véhicules.

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Un soin particulier sera porté à la réalisation des aires de stationnement.
- 12.2 Les places de stationnement seront regroupées en petites unités d'au maximum 20 places. Chaque unité fera l'objet d'un aménagement paysager comprenant des arbustes et des arbres à raison d'un arbre pour trois places et un arbuste par place.

Stationnement des vélos.

- 12.3 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions à usage d'activités et de loisirs.
- 12.4 Pour les activités de bureaux, il est exigé 1 m² de stationnement vélo pour 50 m² de SHON.
- 12.5 Pour les équipements sportifs, culturels ou sociaux, il est exigé 1 emplacement pour 30 personnes accueillies.
- 12.6 Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place.

Article AUb-13 Espaces libres et plantations

Espaces Libres

- 13.1 On entend par espace libre, les surfaces de la parcelle non affectées aux constructions, aux installations, aux aires de stationnement, à la desserte.
- 13.2 Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre remarquable à haute tige pour 100 m² de leur superficie choisi parmi les essences suivantes : cèdre, if, hêtre, magnolia, érable, tilleul, séquoia, marronnier.
- 13.3 Les espaces paysagers représenteront au minimum 40 % de la superficie totale de la parcelle.
- 13.4 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.5 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que dans les trois cas suivants :
- lorsque les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés,
 - lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus,
 - lorsque les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radicaire.
- Dans les trois cas ci-dessus, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre supérieur ou égal d'arbres choisis de préférence parmi les essences régionales citées au titre V.
- 13.7 La marge de recul résultant de l'application de l'article AUb-6 alinéa 1 (bordure de RD 138) et de l'article AUb-7 alinéa 1 (zone naturelle) sera paysagée suivant le principe du bocage et comprendra des haies végétales composées d'essences variées choisies de préférence parmi celles cités au titre V.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUb-14 Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.