

*Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone AUb.*

## **ZONE AUb**

La zone AUb est une zone à vocation mixte, destinée à accueillir de l'habitat, des commerces, des services et des équipements, ainsi que d'autres activités dans la mesure où elles sont nécessaires et compatibles avec la vie urbaine.

Elle correspond à des secteurs de renouvellement urbain (Layat, Bas Mas, Abattoirs) destinés à être ré-urbanisés sous forme d'opérations cohérentes avec l'aménagement global de la zone, et sous réserve de la réalisation des voies et réseaux divers par l'opérateur.

Elle comprend un sous-secteur AUb<sub>in</sub> concerné par les risques naturels d'inondation.

### **ARTICLE AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement
- les constructions à usage d'entrepôt
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- l'exploitation de carrières.

### **ARTICLE AUb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Conditions générales :**

1 - les constructions doivent s'inscrire dans une opération d'ensemble, qui soit compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone ; une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de la totalité de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation ;

2 - les voies et réseaux divers nécessaires à l'opération devront être réalisés, à la charge de l'opérateur, et raccordés aux voies et réseaux publics, au fur et à mesure de leur création.

Ces conditions générales ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes.

**Dans ces conditions générales, sont admis sous conditions :**

- les installations classées pour la protection de l'environnement :  
à condition d'être nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et de ne pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement
- les piscines aux conditions suivantes :
  - . la piscine doit être située à moins de 30 m de l'habitation
  - . une seule piscine est autorisée par propriété
  - . la surface de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup> (incluant toutes les installations : plages, dispositifs de sécurité, local technique, couverture).

## **ARTICLE AUb 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES**

### 3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des personnes et des biens.

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

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier. La largeur de cet accès sur la voie doit être réduite au strict nécessaire.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que :

- les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité

- un véhicule qui doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail puisse le faire en apportant le moins de gêne possible à la circulation.

Pour les constructions situées à l'alignement, les garages sont autorisés à condition d'avoir une ouverture automatique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Le point de départ des rampes d'accès dont la pente est supérieure à 10% sera de préférence placé à une distance de 5 m minimum de la limite de la voie publique.

### 3.2. Desserte par les voies

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel d'incendie et de secours. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour les voies à créer, la plate-forme sera au minimum de 6 m.

## **ARTICLE AUb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

### 4.2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation préalable ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle : pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales des toitures pourront être stockées au moyen d'un système de récupération qui devra être enterré ou non visible depuis la rue, et dimensionné à raison de 0,02 m<sup>3</sup> minimum par m<sup>2</sup> de toiture.

Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que désableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (par rétention ou infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

## ARTICLE AUb 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

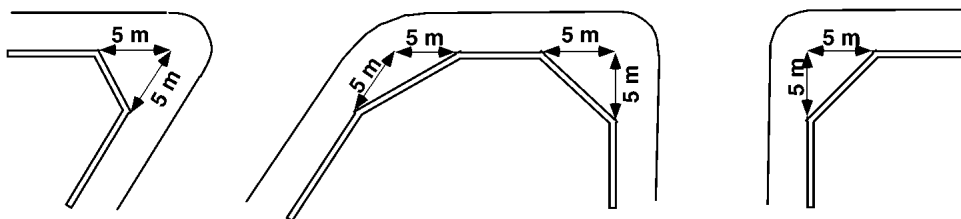
## ARTICLE AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Nota : les règles du présent article s'appliquent également aux voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie sera prise comme alignement.*

6.1. Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 7 m maximum par rapport à l'alignement des voies, à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu.

### 6.2. Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être exigé que les constructions et clôtures établies à l'angle de deux alignements présentent un pan coupé ou un retrait d'une largeur de 5 m minimum, défini par le croquis ci-dessous.



6.3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 et 6.2 peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot.

## **ARTICLE AUb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait (D) de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives et en respectant une hauteur relative ainsi définie :

$$H \leq D \text{ avec } D \geq 4 \text{ m minimum}$$

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 4 m)

ou  $H \leq 2D$  avec  $D \geq 4$  m minimum, si le pignon de la construction est aveugle

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment si le pignon de la construction est aveugle, sans toutefois être inférieure à 4 m)

7.2. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- . lorsque la construction a une hauteur égale ou inférieure à 3m50 en limite
- . lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder la hauteur
- . à l'intérieur d'un groupe d'habitations comportant des maisons en bande ou jumelées.

7.3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 et 7.2 peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot.

## **ARTICLE AUb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

## **ARTICLE AUb 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.1. Définitions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

- d'une hauteur absolue
- d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie.

### 10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue de toute construction ne doit pas excéder 17 mètres.

### 10.3. Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé :

$$H \leq L, (L) \text{ étant la largeur de la voie.}$$

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 mètres.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

## **ARTICLE AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### a) Règles générales

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- intégration dans le site
- harmonie des couleurs.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### b) Toitures et couvertures

- Les toitures existantes avec brisis doivent être refaites à l'identique.
- Lorsque la toiture présente une pente, elle doit être comprise entre 30% minimum et 50% maximum.

- Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge uni.  
Cependant, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, d'autres types de toitures et de couvertures peuvent être autorisés.

L'obligation de couverture en tuile ne s'applique pas pour les piscines et vérandas.

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

### c) Façades

Les ouvertures doivent être ordonnancées sur la façade.

Les teintes choisies pour les façades doivent être en conformité avec la palette déposée en mairie le cas échéant.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres ...
- les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps
- les bardages métalliques en façade sur rue.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

### d) Annexes et extensions

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales (façades, toitures ...).

e) Clôtures

Le long des voies :

Les clôtures seront constituées par un mur plein en pierre ou en matériau à enduire, de même nature que la construction principale et limité à 1m20 de hauteur, éventuellement surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1m70. Les coffrets destinés au comptage des fluides doivent être intégrés dans les murs de clôture. La clôture peut être doublée d'une haie végétale. Le grillage sur rue est interdit.

Sur les limites séparatives :

Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser une hauteur de 1m20.

**ARTICLE AUb 12 : STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :  
2 places de stationnement par logement
- pour les constructions à usage commercial, de services, de bureaux :  
une superficie au moins égale à 60% de la SHON de l'établissement
- pour les hôtels et les restaurants :  
1 place de stationnement par chambre,  
1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle
- pour les établissements d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré :  
2 places de stationnement par classe
- pour les établissements d'enseignement du 2<sup>nd</sup> degré :  
une superficie au moins égale à 12% de la SHON de l'établissement
- pour les autres constructions :  
le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction.

**ARTICLE AUb 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

**ARTICLE AUb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.