
**Dispositions applicables
aux zones à urbaniser**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

Les Dispositions Générales du présent règlement s'appliquent intégralement à la zone AUb.

Caractère de la zone AUb

La zone AUb couvre 2 secteurs destinés à être urbanisés, à Combérigol et dans le faubourg de Couzon.

La zone AUb est urbanisable sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans les conditions définies par le présent règlement et par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3a du PLU).

ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de provoquer des nuisances (sonores, olfactives, visuelles ...) ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement
- 1.2.** Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone AUb
- 1.3.** L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières
- 1.4.** Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs
- 1.5.** Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- 1.6.** Les installations classées pour la protection de l'environnement
- 1.7.** Les constructions à usage agricole, à usage d'entrepôt, à usage industriel
- 1.8.** Les constructions à usage commercial.

ARTICLE AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1.** Les constructions à usage d'habitation sont admises, à condition de s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone, et accompagnée par la réalisation des équipements internes à la zone, à la charge de l'opérateur.
- 2.2.** Tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ainsi que la création de lotissements, devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans la pièce 3a du PLU.
- 2.3.** Dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres (pièce 10 du PLU), les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale autorisés par le règlement du PLU devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

ARTICLE AUB 3 - DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUB 5

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1. Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas d'aménagement ou d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant
- pour les constructions annexes
- pour tenir compte de l'implantation des bâtiments environnants
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

7.1. Les constructions devront tenir compte de l'implantation des bâtiments environnants.

7.2. Les constructions pourront s'implanter :

- soit en retrait de 3 m minimum de la limite séparative ou des limites séparatives
- soit sur limite(s) séparative(s), à condition de s'adosser à un bâtiment existant construit en limite sur la parcelle voisine, et sans dépasser la hauteur de ce bâtiment, ceci dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite
- soit sur limite(s) séparative(s) à l'intérieur des opérations comportant des maisons en bande
- soit dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative ou des limites séparatives, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 4 m dans cette bande.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

7.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas d'aménagement ou d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant
- pour les constructions annexes
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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 est mesurée à partir du niveau fini de chaque plate-forme jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou acrotère), en excluant les cheminées et autres éléments techniques.

L'acrotère est un muret situé en bordure de toiture terrasse et en saillie de la façade, pour permettre le relevé d'étanchéité.

10.2.

La hauteur de toute construction nouvelle ne devra pas excéder 9 mètres.

ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUb 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour tout projet créant 5 logements ou plus, il est exigé au minimum 2 places visiteurs, qui seront aménagées sur les espaces collectifs propres à l'opération.

ARTICLE AUb 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1. Les surfaces libres de toute construction devront être enherbées et plantées avec des espèces locales et diversifiées, et/ou aménagées avec des revêtements perméables, y compris les aires de stationnement.

13.2. Les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales devront être plantés et enherbés.

Voir liste d'espèces végétales locales en annexe du présent règlement.

ARTICLE AUb 14

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE AUb 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Obligations non réglementées par le PLU.

ARTICLE AUb 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Obligations non réglementées par le PLU.