

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB**

*La zone 1AUB correspond à un secteur qui a un caractère naturel destiné à recevoir une extension urbaine à dominante d'habitation. Sont autorisés également les équipements publics, l'artisanat (sous conditions) et les services. Cependant, le commerce notamment y est interdit.*

*La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.*

*Le règlement de la zone définit en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés.*

*La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

*Dans les secteurs 1AUBd, un pourcentage du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale, conformément à l'article L123-1-5 16° du code de l'Urbanisme.*

#### **Article 1AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat, excepté celles autorisées à l'article 2,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

En outre, sont interdits tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides.

#### **Article 1AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Dans les zones 1AUB (et les secteurs 1AUBd), la délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol en zone 1AUB dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Dans les secteurs 1AUBd, les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition que, en application de l'article L123-1-5 16°) du code de l'urbanisme, tout projet de construction affecte un minimum de 20% de logements locatifs aidés. Ces logements locatifs

aidés devront correspondre principalement à des catégories de logements de gamme moyenne visant les ménages dont l'amplitude des revenus est large (*de type PLUS – Prêt locatif à usage social*). Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière d'origine, quelque soit le découpage projeté.

En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation par ruissellement, les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,30 m au-dessus du terrain naturel. En outre, les dispositifs sensibles à l'eau (poste de distribution, compteurs,...) doivent être implantés au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

### **Article 1AUB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

**Voirie :**

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager. La largeur de la bande roulante sera au minimum de 3,50 mètres ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, toute voie privée desservant plusieurs habitations doit prévoir, à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adaptée à l'opération et permettra le tri sélectif.

**Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

**Article 1AUB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

**Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

**Electricité et autres réseaux secs :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques,
- La réservation d'un fourreau pouvant être destiné au passage de la fibre optique est obligatoire.

**Assainissement :**

***Eaux usées***

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Les eaux de piscines, en cas de vidange, ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement sans traitement préalable ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

***Eaux pluviales***

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
  2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
  3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

#### **Article 1AUB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

#### **Article 1AUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

##### **Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

##### **Dispositions particulières :**

- Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- En outre, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Article 1AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

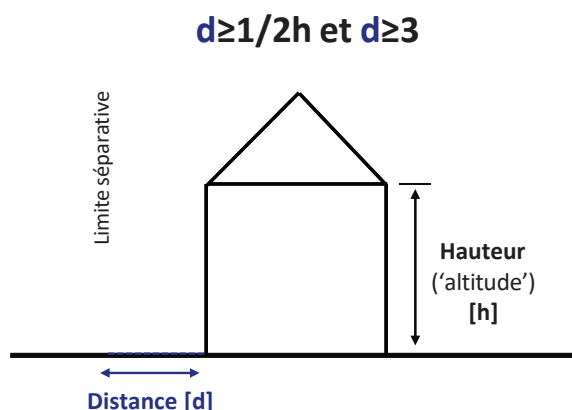
##### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;

- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

**Dispositions générales :**

- Les constructions sont autorisées en limite séparative, à l'exception des piscines qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives ;
- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (voir schéma ci-après).



**Article 1AUB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

**Article 1AUB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

**Article 1AUB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de toiture, ni comporter plus de trois niveaux, dont les combles (R+1+combles) ;
- La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 4 mètres.

**Dispositions particulières :**

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

**Article 1AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME**

---

**Rappel :**

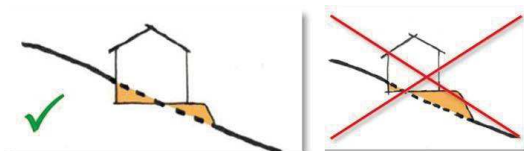
- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

**Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :**

- Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques liés à la construction d'infrastructures publiques proches) ;

*Illustration*



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- Implantation dans l'environnement bâti :
- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- Toitures :
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
  - Les ouvertures non intégrées à la pente sont interdites ;
  - L'utilisation de tuiles canal est interdite ;
  - Le panachage des couleurs de tuiles est interdit ;
  - Les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles plates dont la teinte sera proche des tuiles anciennes (rouge-brun / orange-brun). Le panachage des couleurs de tuiles est interdit ;
  - En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique) ;
  - Les toitures des bâtiments annexes peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur proche de celle de la toiture du bâtiment principal ;
  - Les toitures des bâtiments annexes des constructions principales d'habitation peuvent ne comporter qu'un pan.
- Façades :

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ;
- L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction ;
- Les constructions d'aspect extérieur bois sont autorisées, à l'exception des constructions en bois présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique (de type rondins,...).
- Clôtures :
  - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m ;
  - Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
    - soit d'un système à claire voie,
    - soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 m,
    - soit des haies qui seront d'espèces variées et qui devront respecter les règles fixées par le code civil (les haies n'excédant pas 2m de hauteur doivent être plantées à une distance minimale de 0,50m de l'alignement),
  - Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Panneaux solaires :
  - Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
  - Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique ;
  - S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Paraboles et antennes de toit :
  - Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
- Autres éléments techniques :
  - Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
  - Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

**Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme**



- Pour les murs anciens en pierre : toutes réparations, reconstructions de murs de clôture seront réalisées en matériaux traditionnels. Une démolition partielle peut être acceptée pour ouvrir un nouvel accès à condition que les travaux soient mesurés, simples et respectent les matériaux initiaux.
- Pour les jardins et autres espaces végétalisés : les espaces végétalisés ne doivent pas être détruits, au titre de la préservation des zones humides.

#### **Article 1AUB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (le nombre de places est défini à l'arrondi supérieur) ;
- Pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
  - Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
  - Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- Pour les constructions nouvelles de type petit collectif comprenant plus de 4 logements, il est exigé un emplacement sécurisé et abrité pour vélos, à raison de 1 place par logement.

#### **Article 1AUB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Espaces libres
  - Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales.
- Plantations
  - Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents ;
  - Les essences locales seront privilégiées ;
  - Les espaces libres et les aires de stationnements ne seront pas totalement rendus artificiels et plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum par 300 m<sup>2</sup>. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.

#### **Article 1AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.