

## **CHAPITRE II – ZONE 1AUB**

### ***CARACTERE DE LA ZONE 1AUB :***

*Cette zone est constituée d'espaces naturels réservés pour l'urbanisation future :*

*La construction est subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité).*

*C'est une zone vouée à accueillir de l'habitat. La construction de certaines zones ne peut être autorisée que si elle ne compromet pas la cohérence d'aménagement de la zone.*

*Le secteur 1AUBa est créé. Il renvoie aux principes d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation plus fine en lien avec l'étude urbaine réalisée sur la commune.*

### **Section 1- Nature de l'occupation des sols**

#### **Article 1AUB 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- 1- Les constructions industrielles, agricoles, commerciales-services, et entrepôts commerciaux
- 2- Les installations et travaux divers de type :
  - \* les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
  - \* les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
  - \* les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
  - \* les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 3- L'ouverture de carrières
- 4- Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées.
- 5- Les sous-sols partiels.

#### **Article 1AUB 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

- 1- Toutes les constructions nouvelles ou opérations nouvelles au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

- 2- Les entreprises artisanales à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites.
- 3- La restauration et l'extension des constructions existantes.

## **Section 2- Conditions de l'occupation des sols**

### **Article 1AUB 3- Accès et voirie**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès direct à la RD 50 est interdit.

#### **2- Voirie**

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Les voiries doivent être en cohérence avec les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **Article 1AUB 4- Desserte par les réseaux**

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

#### **1- Eau**

Les constructions et les opérations d'aménagement autorisées doivent être obligatoirement raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2- Assainissement**

##### **a- Eaux usées**

L'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions en vigueur et le Schéma Communal d'Assainissement.

Ces aménagements sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation.

Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé par la collectivité à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

### b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain à la charge du pétitionnaire. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenues des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### c- Électricité -téléphone

Les parcelles seront reconnues constructibles lorsque les terrains seront garantis d'une bonne desserte. La réalisation en souterrain est obligatoire.

## **Article 1AUB 5- Caractéristiques des terrains**

Néant

## **Article 1AUB 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent en limite de l'assiette foncière de l'opération.

### **1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique existantes ou futures
- aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Ne sont pas concernées les voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs et leurs visiteurs.

### **2. Implantation**

Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD50.

Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres maximum par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées communes.

Lors de la création d'un deuxième front bâti, il est imposé un retrait minimum de 6 mètres.

### **3. Dispositions particulières**

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

Dans le cas d'une parcelle à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

Pour les annexes des constructions : néant

Les piscines, leurs abris et les locaux techniques ne sont assujettis à ces dispositions.

#### **Article 1AUB 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent en limite de l'assiette foncière de l'opération.

- 1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- 2 - Toutefois, la construction en limite séparative de fond du terrain est possible pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres et que la partie bâtie en limite ne dépasse pas 8 mètres de long.
- 3 - Pour les constructions existantes, les aménagements mesurés ne répondant pas aux dispositifs des paragraphes ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

#### **Article 1AUB 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs.

#### **Article 1AUB 9- Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article 1AUB 10- Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurées à partir du sol naturel avant terrassement, ne peut excéder 7 mètres sous sablière.

#### **Article 1AUB 11- Aspect extérieur**

##### **1- Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Toutes constructions, installations nouvelles ou travaux et les extensions sur constructions existantes, doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;

### 2- Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons anciennes (terre crue, terre cuite). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement. Les proportions et les percements des façades devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

### 3- Couverture

Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum. La pente de couverture doit être comprise entre 30 et 35 %.

Les couvertures doivent être en tuiles de surface courbe.

Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

### 4- Les clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration, elles devront être constituées :

- ✗ en bordure de voie(s) publique(s) :
  - soit par une murette d'une hauteur maximale de 1.20 mètres
  - soit par des grilles, du grillage souple, du grillage à panneaux rigides ou autre panneaux à claire voie, sur un mur bahut d'une hauteur maxi de 0.60 m. L'ensemble respectera une hauteur hors tout de 1.80 m.
  - La murette ou le mur bahut devra être dans les mêmes tons que le bâtiment principal.
- ✗ Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées :
  - Soit d'un grillage souple, d'un grillage à panneaux rigides ou autre panneaux à claire voie d'une hauteur maxi de 1.80, doublé ou non d'une haie végétale de même hauteur.
  - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maxi de 0.60 m surmonté d'un grillage
  - La hauteur de clôture est limitée à 1.80 mètre.

### Article 1AUB 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

**a – Habitations :**

Il est imposé :

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 70% des places de stationnement devront être intégrés au lot.

*Exemple : Le calcul se fera en :*

- \* Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5
- \* Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5

*Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 8 places de stationnement minimum.*

*Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :*

- ✓ 6 minimums situés à l'intérieur des lots constructibles ;
- ✓ 2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.

**2 – Équipement hôtelier et de restauration**

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

3... La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

4... Des dispositions différentes pourront être accordées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

**Article 1AUB 13- Espaces libres et plantations**

**1 – Plantations existantes**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**2 – Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

Les végétaux utilisés doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

3-1. Sur chaque unité foncière, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin gazonné et planté à raison d'un arbre de haute tige par 250 m<sup>2</sup> de terrain.

3-2. Dans les opérations d'aménagement et ensembles d'habitations réalisés sur une unité foncière de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement.

3-3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

### **Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 1AUB 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

Le COS est fixé à 0,2.

Le C.O.S. n'est pas applicable ni aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructure.