

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUb

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone à urbaniser 1AUb est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat. Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies.

Sont également applicables les dispositions générales présentées au titre 1 du présent règlement.

### 1AUb.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- .les constructions destinées à l'industrie ;
- .les constructions destinées aux entrepôts industriels et logistiques ;
- .les constructions à usage d'activité artisanale, classées, soumises à déclaration ou à autorisation ;
- .les terrains destinés au camping, au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- .les affouillements et exhaussements du sol.

Des terrains inconstructibles sont ponctuellement identifiés au plan de zonage.

### 1AUb.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

.les occupations et utilisations du sol doivent obligatoirement faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat couvrant au moins 0,5 ha.

Une opération sur une surface inférieure est autorisée en opération terminale de zone.

.les constructions à usage de commerce sont autorisées sous conditions de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité susceptible de provoquer des dommages ou troubles aux personnes, aux biens et aux éléments naturels. Leur surface de plancher est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

.les opérations d'aménagement doivent respecter les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

### 1AUb.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Pour les voies en impasse, il est exigé une aire de présentation des conteneurs à l'intersection entre l'impasse et la voie d'accès.

## **1Aub.4** CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

---

### **1. Desserte en eau, électricité et télécommunication**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'électricité.

Tout projet de construction doit se raccorder en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises en cas d'impossibilité technique.

### **2. Dispositifs d'assainissement**

Pour toute construction, le raccordement aux dispositifs d'assainissement collectif ou individuel devra être réalisé en système séparatif (eaux usées - eaux pluviales) à l'intérieur de la propriété, dans l'attente de la réalisation par la commune d'un assainissement collectif séparatif.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une évacuation d'effluents.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **3. Rejet des eaux pluviales**

La réalisation de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle est à favoriser pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires

## **1Aub.5** SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non règlementée.

## **1Aub.6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à l'alignement futur des voies à élargir ou à créer ;
- soit avec un retrait de 7 mètres maximum des voies et emprises publiques, à l'exception des secteurs de densité définis par les orientations d'aménagement et de programmation pour lesquels le retrait est de 4 mètres maximum.

Les dispositions de cet article s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics ou aux équipements collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

## **1Aub.7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant une distance au moins égale à 3 mètres.

La distance de retrait est libre pour les bâtiments annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics ou aux équipements collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

## **1Aub.8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementée.

## **1Aub.9** EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementée.

## **1Aub.10** HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions à usage d'habitation et d'activité est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics ou aux équipements collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

## **1Aub.11** ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### **1. Aspect général - niveau d'implantation**

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel initial ne doit pas dépasser 0,50 mètre.

La hauteur des levées de terre éventuelles ne devra pas dépasser le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée.

## 2. Les toitures

### 2.a. Pentes de toits

En cas de toitures avec pentes, les toitures doivent comporter 2 pans avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés. Elles peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues.

Toutefois, les annexes et les constructions à usage professionnel implantées en limite séparative contre un mur de clôture ou une construction mitoyenne, peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à 5 mètres mesurée au faîtage en limite séparative et la pente du toit n'est pas imposée.

Les pentes ne sont pas réglementées pour les toits accueillant des panneaux captant l'énergie solaire. Dans ce cas, une composition des panneaux avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher.

Les pentes des toitures ne sont pas réglementées dans les autres cas suivants :

- bâtiments à usage professionnel ;
- vérandas ;
- annexes des constructions principales.

Les toitures-plates sont autorisées.

### 2.b. Matériaux de toiture

Sont autorisées pour les habitations :

- .les couvertures en tuile plate ou aspect petite tuile, ou tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que la petite tuile traditionnelle ;
- .les couvertures en ardoise ;
- .les matériaux verriers et transparents.

Est autorisé pour les annexes et les constructions à usage professionnel :

- .le matériau de couverture de même nature que celui du bâtiment principal, ou rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

La réalisation ou la réfection de couvertures en tuile mécanique de terre cuite de modèle losangé, ou à côte centrale, est autorisée.

Les panneaux captant l'énergie solaire pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit.

### 2.c. Divers

La rive du toit doit s'arrêter au nu du pignon ou déborder au maximum de 30 centimètres.

Les lucarnes à deux pentes sont admises. Elles doivent respecter la proportion de 1/3 de largeur pour 2/3 de hauteur mesurée au jambage.

Les houteaux sont interdits en façade sur rue et admis en façade arrière, leur base étant limitée à 0,70 mètres.

## 3. Les façades

### 3.a. Matériaux de façade, enduits extérieurs, menuiseries

Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région.

Pour les constructions à usage d'activité et les annexes, les matériaux doivent se rapprocher de ceux de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, plaques de ciment, ne doivent pas rester apparents.

Pour l'application de la règle, il est précisé que la brique pleine traditionnelle est autorisée en façade et modénature.

Les menuiseries, volets et autres éléments de construction en bois seront peints ou teints d'une seule couleur unie.

### **3.b. Adaptations - formes architecturales non traditionnelles**

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles depuis l'espace public.

## **4. Les clôtures**

### **4.a. Clôtures sur voie concernant l'habitat**

Sont admis :

- .les murs pleins de maçonnerie d'une hauteur de 1,20 ou 1,50 mètre ou d'une hauteur s'harmonisant aux murs voisins, soit constitués de briques ou de pierres appareillées, soit revêtus d'un enduit identique à celui de l'habitation ou de la construction principale ;
- .les murs-bahuts de 0,60 mètre de hauteur, uniquement surmontés d'une grille en dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant pas dépasser une hauteur de 2 mètres ;
- .les grillages de 1,50 mètre de hauteur, doublés d'une haie vive d'essences régionales ;
- .les clôtures végétales.

Sont interdits :

- .les panneaux préfabriqués en béton ou plastique, pleins ou ajourés.

### **4.b. Clôtures sur voie concernant les activités**

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité.

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits dont la hauteur ne dépassera pas une hauteur de 2 mètres, sauf contraintes techniques particulières justifiées.

La clôture sera doublée d'une haie ou d'un massif de végétation avec arbres de haute tige sur une profondeur moyenne de 4 mètres.

### **4.c. Clôtures en limite séparative**

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

## **1Aub.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement.

Toute aire de stationnement imperméabilisée de plus de 20 places doit être équipée d'un système de décantation, pour élimination des pollutions avant rejet des eaux de ruissellement en direction des exutoires, et doit prévoir des emplacements pour le stationnement des vélos.

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

---

Une surface perméable est à conserver sur au moins 40 % de la surface de chaque unité foncière de plus de 200 m<sup>2</sup> non consommée par le bâti. Pour son calcul, la surface perméable prendra également en compte les toitures végétalisées et les accès en matériaux perméables.

Les aires de stationnement publiques en surface de plus de 6 emplacements, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences régionales (liste d'essences régionales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Des zones humides sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

## **1Aub.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **1Aub.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementées.

## **1Aub.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les travaux réalisés sur les espaces collectifs des opérations d'aménagement devront prendre en compte les besoins de câblage futur des réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUe

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone à urbaniser 1AUe est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour l'extension de la zone d'activité des Maupas. Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies.

Sont également applicables les dispositions générales présentées au titre 1 du présent règlement.

### 1AUe.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- .les dépôts de véhicules hors d'usage à l'air libre ;
- .les terrains destinés au camping, au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- .les carrières et gravières.

### 1AUe.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les occupations et utilisations du sol doivent obligatoirement faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble destinée aux activités ;
- .les constructions destinées à l'habitat nécessaires sont autorisées pour assurer la direction ou le gardiennage des activités. Elles seront obligatoirement intégrées au bâtiment d'activité ;
- .toute occupation ou utilisation du sol ne doit présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens ou aux éléments naturels.

Les opérations d'aménagement doivent respecter les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. Les comblements des plans d'eau et mares situés dans les zones humides identifiées par le plan de zonage sont interdits.

### 1AUe.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée de 10 mètres de largeur minimum, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

## **1AUe.4** CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

---

### **1. Desserte en eau et électricité**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'électricité.

### **2. Dispositifs d'assainissement**

Pour toute construction, le raccordement aux dispositifs d'assainissement collectif ou individuel devra être réalisé en système séparatif (eaux usées - eaux pluviales) à l'intérieur de la propriété, dans l'attente de la réalisation par la commune d'un assainissement collectif séparatif.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une évacuation d'effluents.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **3. Rejet des eaux pluviales**

La réalisation de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle est à favoriser pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires

## **1AUe.5** SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementée.

## **1AUe.6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics ou les équipements collectifs, sont exemptés de la règle lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

## **1AUe.7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative latérale, soit à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics ou les équipements collectifs, sont exemptés de la règle lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

## **1AUe.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

## **1AUe.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la surface du terrain.

## **1AUe.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des bâtiments d'activité au faîtage ne doit pas dépasser 8 mètres.

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée et la destination de l'ouvrage concerné.

## **1AUe.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1. Aspect général - niveau d'implantation**

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles depuis l'espace public.

### **2. Toitures et bardages**

Les toitures-plates sont autorisées.

Pour les toits accueillant des panneaux captant l'énergie solaire, une composition des panneaux avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les panneaux captant l'énergie solaire pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, plaques de ciment, ne doivent pas rester apparent.

### **3. Clôtures et portails**

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur verte sur poteaux droits en fer de couleur verte dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres, sauf contraintes techniques particulières justifiées.

#### **4. Matériaux nouveaux**

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées, dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

### **1AUe.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain.

L'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou des revêtements alvéolaires permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Toute aire de stationnement imperméabilisée de plus de 10 places doit être équipée d'un système de décantation, pour élimination des pollutions avant rejet des eaux de ruissellement en direction des exutoires, et doit prévoir des emplacements pour le stationnement des vélos.

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

---

Tout projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface affectée à ce stationnement.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences régionales (liste d'essences régionales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Des zones humides sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

### **1AUe.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

### **1AUe.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementées.

### **1AUe.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les travaux réalisés sur les espaces collectifs des opérations d'aménagement devront prendre en compte les besoins de câblage futur des réseaux de communications électroniques.