

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone AUB

Article AUB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les établissements industriels et commerciaux.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antenne-relais de téléphonie mobile.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.

Article AUB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration préalable ou à permis de construire prévue aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés non classés suivant les articles L. 311-1 à L. 312-1 du Code Forestier.

2. Sous réserve de la prise en compte de la préservation de la fonctionnalité hydraulique des abords de la Marette et déterminant :

- une bande inconstructible dans les 15 premiers mètres à compter depuis la berge de la Marette,
- une forte recommandation de réaliser des études de sols dans une bande à compter entre 15 et 60 mètres depuis la berge de la Marette afin de s'assurer de la bonne connaissance des écoulements hydrauliques et des risques d'inondations avant tout projet de construction ou d'aménagement et au besoin, de mettre en œuvre les dispositifs constructifs adaptés à la présence de sources et plus généralement d'eau dans le sol.

3. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant, etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.

Article AUB-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les accès consécutifs à une division parcellaire devront être mutualisés.

2. Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour :
 - Quand cette voie créée ne dessert pas plus de trois logements, elle devra avoir 4 m de largeur au minimum avec une entrée sur la rue à angles cassés. Au-delà de trois logements, la voie de largeur 4 m au minimum devra avoir au moins un trottoir conforme à la réglementation en vigueur.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Article AUB-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

2. Assainissement

A. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations existantes l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux réglementations en vigueur.

B. Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Un épandage vertical sera obligatoire dans le cas de parcelles contiguës en pente.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en

qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

3. Électricité – Gaz - Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article AUB-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article AUB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les nouvelles constructions (bâtiment principal et annexe) et les extensions de bâtiments sont implantées **en retrait d'au moins 5 mètres** de l'alignement.

Les dispositions de cet article restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette.

EXEMPTIONS :

- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparatives.

Les constructions sont implantées **en limite séparative ou en retrait de ces dernières**, avec :

- **au moins 6 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **au moins 3 m** en cas de façade aveugle ou si la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

Article AUB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.
La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 5 mètres**.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

Article AUB-9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50% de la superficie** de la propriété.

Article AUB-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point le plus bas sur le périmètre du bâtiment.

La hauteur des constructions de toute nature est limitée à **3,5 mètres au faîtage avec R+C maximum**.

Pour les annexes isolées, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **3,5 mètres au faîtage** et à **3 mètres** pour les toitures terrasse.

Article AUB-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toitures

Hormis pour les toits terrasse, les toitures doivent présenter des pentes de 40° au moins pour le volume principal.

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m² environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m² environ (tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie) ou donner une apparence équivalente. L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé.

Les tons rouge vif, orange ou marron foncé sont interdits.

Sont cependant autorisées les toitures à 4 versants dans le cas où celles-ci rappellent des constructions existantes ou ayant existé sur le terrain (autorisation de démolir de moins de 10 ans).

Façades

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :
 - soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
 - soit des matériaux revêtus d'un enduit.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

- Les murs en pierre devront être mis en œuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade.
- Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens, à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.
- Les menuiseries seront peintes ou vernies, de couleur uniforme.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ...est interdit.
- L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.
- Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.

Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

Terrassements

Les rez-de-chaussée ne pourront être exhaussés de plus de 0,80 m par rapport au terrain existant.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions sur la propriété existante ou dans le voisinage immédiat.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m.
- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non sont interdites.
- Lorsque les clôtures seront végétales, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier...
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restituée à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

Sur les voies et le domaine public :

- Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées, sauf contraintes particulières :
 - soit par un mur plein en pierres ou enduit de hauteur maximale de 2,00 mètres mesuré à partir de la voie.
 - soit par un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage. Le tout d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales.

Pour les nouvelles constructions, les haies à essences mono spécifiques sont interdites (type thuyas, cyprès...).

La conception des clôtures situées en bordure des espaces agricoles ou naturels doit prendre en compte, dans la mesure du possible, la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE.

Énergies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en

traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Antennes

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Article AUB-12 : Stationnement des véhicules, cycles.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

Habitat : Au moins 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.
Au moins 2 places par logement de plus de 50 m² de surface de plancher.

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Stationnements pour les 2-roues :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

Article AUB-13 : Espaces libres et plantations

POUR TOUTES LES DESTINATIONS :

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.

Obligation de planter :

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations figurant en annexe du présent règlement.
- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés : 1 arbre par 200 m² de terrain en pleine terre.

Article AUB-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article AUB-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article AUB-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.