

## CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU Et au secteur 1AUs

Il s'agit d'une zone peu ou non desservie par les divers équipements (voirie, eau, assainissement...). Toutefois, les réseaux périphériques ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone.

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation future pour satisfaire des besoins sous forme mixte (habitat, commerces, services, petit artisanat,...) à vocation principale d'habitat.

### Rappels

- ✎ Les démolitions, situées dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, à l'inscription de la Rotonde, sont soumises au permis de démolir.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation ou utilisation du sol qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale de la zone
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les caravanes isolées
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes
  - les parcs d'attraction
  - les affouillements du sol

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés à condition :

- qu'elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation lorsqu'elle a été définie. L'urbanisation au coup par coup est autorisée sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation lorsqu'elle a été définie.
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
  - . le réseau d'eau
  - . le réseau de collecte d'eaux usées,
  - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
  - . le réseau d'électricité,
  - . le réseau d'éclairage public,
  - . la voirie.
  - . la protection incendie
  - . les réseaux FT, télécommunication et vidéo.

## I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Dans le secteur 1AUs uniquement :

- Les constructions se feront sans sous-sol ;
- Les radiers seront légèrement surélevés par rapport au niveau de la chaussée existante ;
- Les remblais de plus de 0.80 m par rapport au niveau de la voie ne seront pas admis.
- L'attention du pétitionnaire est expressément attirée sur les risques d'infiltrations dans les volumes situés sous le niveau du sol naturel.

Dans toutes les zones (1AU et 1AUs) :

- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone, à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
- Les remblais de plus de 80 cm ne sont pas admis pour l'ensemble des zones. Les remblais autorisés le sont uniquement pour l'assiette de la construction. Les remblais annexes pourront être autorisés en fonction des contraintes techniques.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 1. ACCES

1.1. Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par servitudes, dans les conditions répondant à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1.2. Les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de 2 garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès, 2 si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

1.3. Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

#### 2. VOIRIE

2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

2.3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

### **4.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

4.1.1. Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

#### **4.2.1. Faux Usées**

4.2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques.

4.2.1.2. En l'absence de réseau collectif, un dispositif peut être réalisé. Les installations devront, dans tous les cas, être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif, lorsque celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.2.1.3. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

4.2.1.4. Après délivrance d'une autorisation de branchement à l'égout, le raccordement au réseau public d'assainissement se fera, sur la partie privative, au moyen de réseaux séparatifs (eaux pluviales et eaux usées) jusqu'en limite du domaine privé / domaine public. Ensuite le branchement se fera :

- ↳ soit en séparatif si le réseau public est lui-même en séparatif,
- ↳ soit en unitaire si le réseau public est lui-même en unitaire.

#### **4.2.2. Faux Pluviales**

##### **4.2.2.1**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales de son unité foncière (système de puisard, noue ou bassin).

Dans le cas d'extension, le système de gestion des eaux pluviales devra prendre en compte l'ensemble du bâtiment existant si cela est techniquement réalisable.

### **4.3. ELECTRICITE-TELEPHONE-TELEDISTRIBUTION**

4.3.1. Les réseaux se feront en souterrain ou par tout autre moyen permettant une dissimulation optimale des réseaux de câbles.

## **ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription

## **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres ou en respectant un recul égal à celui des constructions voisines si ces dernières sont déjà édifiées dans la marge d'isolement de 4 mètres.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. L'article 1AU6 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure. Ils peuvent s'implanter en limite ou en recul.

## **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Les bâtiments peuvent s'implanter en limite ou en recul.

7.3. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

7.4. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 30 mètres des limites cadastrales de forêt.

7.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.6. L'article 1AU7 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure. Ils peuvent s'implanter en limite ou en recul.

## **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

---

Pas de prescription.

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription.

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

10.1. A l'égout des toitures, au membron ou à l'acrotère, la hauteur des constructions ne peut excéder, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques (cheminées, paratonnerres, balustrades,...) :

↳ 12 mètres pour les bâtiments individuels,

↳ 15 mètres pour les bâtiments collectifs.

10.2. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.3. L'article 1AU10 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

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 l'ouvrage 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

### **11.2. Aspect des façades et revêtements :**

11.1.2. Les façades doivent être enduites, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

11.1.3. Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites sont interdits.

### **11.3. Clôtures sur rues :**

11.3.1. La hauteur de ces clôtures ne peut excéder 1.80 m, et les murs bahuts ne sont pas obligatoires.

11.3.2. La transparence de la clôture sera exigée, notamment aux carrefours et angles de rues de telle sorte que la clôture ne crée pas une gêne pour la circulation publique et la sécurité routière.

11.3.3 Clôtures sur limites séparatives :

↳ La hauteur de ces clôtures ne peut excéder 2 m.

11.3.2 L'accord du service gestionnaire du réseau sera demandé sous forme de permission de voirie avant toute modification ou création. Aux embranchements routiers, le dénivelé entre le niveau de l'axe de la chaussée et le dessus de la haie ne devra pas dépasser 0,80 m sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements carrefours, bifurcations ou passages à niveau. Si les

clôtures, sont situées à proximité d'un carrefour, elles ne peuvent pas porter préjudice aux conditions de visibilité.

11.4. L'article 1AU11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

## ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

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

12.9. Le nombre minimum d'emplacements de stationnement à prévoir est de :

↪	<u>Immeubles à usage d'habitation et assimilés :</u>	
	▪ par studio ou logement 1 pièce :	1
	▪ par autre logement (1 pièce ou plus) :	2
↪	<u>Immeubles à usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales, etc ... :</u>	
	▪ par 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher:	4
↪	<u>Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m<sup>2</sup> de vente</u>	
	▪ lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher :	2
	▪ lorsque ces établissements comportent plus de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher:	3
↪	<u>Hôtels et restaurants :</u>	
	▪ pour 10 chambres :	7
	▪ pour 10 m <sup>2</sup> de restaurant :	1
↪	La règle applicable aux constructions et installations non prévus ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.	

12.10. Les immeubles d'habitation ou de bureaux devront prévoir des aires de stationnement pour les vélos.

Critères techniques de l'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos:

Usage de l'immeuble	Caractéristiques minimales de l'espace
Habitation	- 0,75m <sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas - En tout cas : espace d'une superficie minimale de 3m <sup>2</sup>
Bureau	1,5 % de la surface de plancher
Industriel ou tertiaire	Nombre de places de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément (sur déclaration du maître d'ouvrage)
Accueil d'un service public	Nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément (sur déclaration du maître d'ouvrage)

12.11. En cas d'impossibilité architecturale ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est

autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Dans ce cas le constructeur pétitionnaire doit indiquer, en matérialisant par un fléchage, les places de stationnement situées à 300m. Il peut être également tenu quitte de ses obligations (concession obtenue dans un parc public de stationnement).

12.12. Quel que soit le type d'immeubles construits, le parc de stationnement clos ou ouvert doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé afin de pouvoir brancher ultérieurement un point de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette installation électrique (fourreaux, chemins de câble ou conduits) est suffisamment dimensionnée pour supporter le taux d'équipement obligatoire en matière de bornes.

En principe, elle doit ainsi pouvoir accueillir des points de recharge dont la puissance nominale unitaire est au minimum de 7,4 kW dans les immeubles d'habitation.

L'installation électrique des constructions neuves à usage autre que d'habitation (à usage industriel, tertiaire, d'accueil d'un service public, de centre commercial ou de cinéma) doit être suffisamment dimensionnée pour accueillir des points de recharge d'une puissance nominale de 22 kW.

L'arrêté du 3 février 2017 a assoupli cette condition de puissance nominale lorsque certains points peuvent être alimentés par une énergie renouvelable. Elle peut désormais être ajustée entre 7,4 kW (minimum pour les immeubles d'habitation) et 22 kW.

Le taux d'équipement varie selon, d'une part, le nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, d'autre part, l'usage principal du bâtiment.

Taux d'équipement en points d'accueil de bornes de recharge électrique

<b>Usage de l'immeuble</b>	<b>Capacité du parc de stationnement</b>	<b>Taux d'équipement</b>
Habitation	≤ 40 places	50 %
	> 40 places	75 %
Industrie ou tertiaire (parking destiné aux salariés)	≤ 40 places	10 %
	> 40 places	20 %
Accueil d'un service public (parking destiné aux agents ou aux usagers)	≤ 40 places	10 %
	> 40 places	20 %
Centre commercial/Cinéma (parking destiné à la clientèle)	≤ 40 places	5 %
	> 40 places	10 %

## **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article 1AU 6, doivent être aménagés et entretenus.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées si l'espace disponible le permet.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Pas de prescription

<b>SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT</b>
--

#### **ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

L'installation des fuseaux/fourreaux nécessaires pour les Nouvelles technologies de l'Information et de la Communication (NTIC : fibre optique, 4G,...) devra être prévue entre la voie et la construction, selon les normes techniques en vigueur.