

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

### Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone urbanisable sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à court et moyen terme.

Elle comprend 3 secteurs :

- 1AU1 destiné à l'urbanisation future à vocation d'habitat comprenant des sites de renouvellement urbain
- 1AU2 destiné à l'urbanisation future à vocation d'habitat concernant les extensions péri-urbaines
- 1AU3 destiné à l'urbanisation à vocation d'activités.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **Art. 1AU1 Occupations et autorisations du sol interdites**

Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article 1AU2 sont interdites.

#### **Art. 1AU2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les constructions nouvelles exposées aux bruits des voies classées comme bruyantes sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.
- Dans le cadre de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur en façade ou la réalisation d'une surélévation pour une construction existante, pourra faire l'objet d'une dérogation aux règles des articles 6, 7, 9, 10 et 11 du présent règlement. Cette dérogation ne pourra excéder 0,30 mètre en surépaisseur pour les façades et 0,30 mètre en hauteur pour les surélévations.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre pourra être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant (*application du décret n°2016-802 du 15 juin 2016 et de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme*).

Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble pouvant comprendre des logements individuels ou collectifs, résidences pour personnes âgées (accueil et services), des bâtiments et équipements publics, activités médicales, paramédicales et sociales, ainsi que les professions libérales, et les commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.
- Les équipements et bâtiments d'infrastructures et de superstructures nécessaires au bon fonctionnement des services publics, ainsi que ceux précédant la mise en œuvre de la

zone.

- Les affouillements ou exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient rendus indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés
- les piscines privées sur la même unité foncière que l'habitation principale.

Dans le secteur 1AU3, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées ci-après :

- les activités industrielles ou artisanales, sous réserve d'être intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements implantés dans la zone
- les constructions à usage de bureaux, de services et de commerces attenant à l'activité
- les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations
- les établissements comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptable de tels établissements dans la zone
- la reconstruction après sinistre
- les clôtures
- les constructions liées aux équipements publics ou d'intérêt général
- les piscines privées sur la même unité foncière que l'habitation principale.
- les canalisations de transport et de distribution d'énergies

Les haies préservées en vertu de l'article L.151-23 ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'une construction d'habitation nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager ;
- création d'un bâtiment agricole ou industriel avec l'engagement d'élaborer un projet d'intégration paysagère du bâtiment ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### Art. 1AU3 Accès et voirie

#### 1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de brancardage et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

## 2 - Voirie :

Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2 :

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à 7 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres. Dans le secteur 1AU1, ces dimensions pourront être réduites pour s'adapter à un parti d'aménagement de qualité.

Dans le secteur 1AU3 :

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 12 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 8 mètres.

Toutefois ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### **Art. 1AU4 Desserte par les réseaux**

#### Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement.

##### a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- l est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de deux ans après la mise en service de celui-ci.

##### b) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

#### c) Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

#### Réseaux divers.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain lors de la création d'une voie nouvelle.

#### **Art. 1AU5 Superficie des terrains**

Non réglementé.

#### **Art. 1AU6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Sauf dérogations mentionnées à l'article 1AU 1 :**

Dans le secteur 1AU2 :

Tout ou partie de la façade (ou pignon) avant des constructions principales doit être implantée avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Dans le secteur 1AU3 :

Les constructions à usage d'activités doivent être implantées à un minimum de 16 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires fonctionnement des services publics à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

#### **Art. 1AU7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

##### **Sauf dérogations mentionnées à l'article 1AU 1 :**

Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2 :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de voie de desserte, la construction en limite séparative est autorisée.

- l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus :  
La construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions liées à un service public ou l'intérêt général;
- aux bâtiments publics.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 15 m<sup>2</sup> et 2,50 mètres de hauteur.

Dans le secteur 1AU3 :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative d'un terrain doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 6 mètres, sauf pour les bâtiments de faible importance ne dépassant pas 4 mètres de hauteur et pour lesquels cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres. Toutefois, un retrait de 6 mètres devra être respecté pour les constructions à usage industriel.

La construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France pourra être effectuée sur tout terrain quelle que soit sa largeur. La construction en limite séparative est autorisée.

#### **Art. 1AU8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à deux mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

#### **Art. 1AU9 Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Art. 1AU10 Hauteur des constructions**

**Sauf dérogations mentionnées à l'article 1AU 1 :**

Dans le secteur 1AU1 :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne peut dépasser un étage plus deux niveaux de combles aménageables ou non sur rez-de-chaussée (R+2+combles maximum).

Dans le secteur 1AU2 :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne peut dépasser un étage avec un seul niveau de combles aménageables ou non sur rez-de-chaussée (R+1+combles maximum).

Dans le secteur 1AU3 :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation ;
- 12 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général.

## **Art. 1AU11 Aspect extérieur**

### **1 - Principe général**

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.

Dans le cadre de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur en façade ou la réalisation d'une surélévation pour une construction existante, pourra faire l'objet d'une dérogation aux règles des articles 6, 7, 9, 10 et 11 du présent règlement. Cette dérogation ne pourra excéder 0,30 mètre en surépaisseur pour les façades et 0,30 mètre en hauteur pour les surélévations, sous réserve du respect de l'arrêté du 15/01/2007 portant application du décret 2006-1658 du 21/12/2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre pourra être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant (*application du décret n°2016-802 du 15 juin 2016 et de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme*).

### **2 - Dispositions particulières**

Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2 :

- Les matériaux des nouvelles constructions principales à usage d'habitation devront présenter l'aspect de la brique, de la pierre bleue, du grès, des tuiles ou ardoises avec possibilité d'intégrer en faible proportion des matériaux présentant l'aspect de la pierre, du bois ou du ciment enduit.
- Les murs extérieurs des extensions doivent être réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale, ou présenter l'aspect de la brique ou de pierre bleue, si la construction principale n'est ni en brique ni en pierre bleue.

Habitation : Les tôles nervurées non visibles depuis le domaine public sont admises pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Bâtiment d'activité : Les tôles nervurées (*bac acier ou imitation tuile*) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Les bâtiments à usage d'activité, hormis les bâtiments publics ou d'intérêt général, doivent être de teinte sombre (*toiture et bardage*).

Les toitures des bâtiments à usage d'activité y compris les bâtiments publics ou d'intérêt général, pourront présenter plusieurs pentes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant.

Les constructions en matériaux translucides (serres, vérandas, ...) sont autorisées,

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés, sauf contraintes techniques démontrées et projet innovant, à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les abris de jardin en bois sont autorisés,

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale d'1,80 m doivent être constituées, sauf pour les pilastres et portails :

- Soit par un muret en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou en briques dans la gamme des rouges d'une hauteur maximale d'1,00 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- Soit d'un grillage associé à une haie d'essences locales.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc...).

Sont interdites (sauf pour les constructions à usage d'activité):

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois

Toutes les constructions doivent être équipées d'un emplacement pour entreposer et dissimuler les conteneurs d'ordures ménagères et de collecte sélective des déchets.

Dans le secteur 1AU3 :

- Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés, notamment en intégrant un aménagement paysagé qui assure l'insertion des bâtiments dans le site.

Les bâtiments à usage d'activité, hormis les bâtiments publics ou d'intérêt général, doivent être de teinte sombre (*toiture et bardage*).

Les toitures des bâtiments à usage d'activité y compris les bâtiments publics ou d'intérêt général, pourront présenter plusieurs pentes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant.

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées par des haies vives d'essences locales, ou par des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol.
- Toutes les constructions et l'ensemble des installations doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et du site.
- Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en parement extérieur.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés, sauf contraintes techniques démontrées et projet innovant, à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant.

## **Art. 1AU12 Stationnement**

### **Principe**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Dans le secteur 1AU1 :

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum d'une place de stationnement par logement dans la zone.

Dans les secteurs 1AU2 et 1AU3 :

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Dans le secteur 1AU3 :

- pour les constructions à usage d'activités :

- Le stationnement doit être en adéquation avec les besoins de l'entreprise, des activités, des salariés et plus généralement aux besoins de l'opération (1). Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés devront être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Le pourcentage et la conception des places destinées aux véhicules électriques devront être conformes aux dispositions de l'article R 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.
- Les parkings devront, sauf contraintes techniques démontrées, être perméables (*hors place pour les personnes à mobilité réduite*). Les eaux pluviales des voiries principales devront être gérées alternativement (*exemple via des noues, ou autres aménagements paysagers*).
- Dans le cadre de la construction d'un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant, principalement, un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le parking devra être doté des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (*article L.111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation*).
- (1) Article R 111-6 du code de l'urbanisme prévoit que « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer [...] la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ».

## **Art. 1AU13 Espaces libres et plantations**

Dans les opérations d'aménagement réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, devront être prévus des espaces communs de détente, réellement aménagés et représentant une surface de 40 m<sup>2</sup> minimum par logement.

Dans tous les cas, les plantations devront être composées d'essences locales (voir liste en annexe).

La superficie réservée aux espaces verts doit être au moins égale à 10% de la surface de chaque lot.

Les espaces libres intérieurs, et notamment les marges de recul doivent être aménagés en

espaces verts plantés.

Les parkings devront être plantés d'essences locales, à raison d'un arbre toutes les 4 places de stationnement. Dans le secteur 1AU 3, ils doivent également être entourés d'une haie d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Les installations techniques doivent s'intégrer grâce à des écrans de verdure les rendant imperceptibles tant du domaine public que des riverains immédiats.

Un plan de composition paysagère doit être fourni en cas de réaffectation, de réaménagement, d'extension ou d'implantation nouvelle ; un écran périphérique doit être constitué à partir d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Art. 1AU14 Coefficient d'Occupation du Sol**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40 dans les secteurs 1AU1 et 1AU2. Il peut être porté à 0,60 pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, et ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le secteur 1AU3, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1. Il n'est pas applicable aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général.