

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES AU ET 2AU

En zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 2AUZ n'est pas réglementée, elle correspond au secteur de la Croix Saint Simeon.

Dans ce secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations figurant dans la pièce OAP du dossier de PLU.

La zone est divisée en plusieurs secteurs :

- Secteur AUh : vocation de logement **et d'équipement d'intérêt collectif**
- Secteur AUc : ZAC Demi-Lieue : pôle restauration :
- Secteur AUfa : ZAC Demi-Lieue (Nord du secteur Sainte-Marie)
- Secteurs AUz et 2AUz : ZAC Demi-Lieue (secteur Oseraie) et Croix Saint-Siméon

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU  
ET 1AU

**SECTION 1-AU ET 1AU : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS,  
USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS**

**SOUS-SECTION 1.1 –AU ET 1AU : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

Secteur AUc : ZAC Demi-Lieue : pôle restauration :

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation		Hébergement	Logement
Commerce et activités de service	Restauration	Cinéma	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Artisanat et commerce de détail associé		
	Hébergement hôtelier et touristique		
Équipement d'intérêt collectif	Locaux techniques et industriels administratifs	Salle d'art et de spectacles	

**TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU  
ET 1AU**

	publiques et assimilés		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Établissement d'enseignement	
		Équipements sportifs	
		Établissement de santé et d'action sociale	
		Autres ERP	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Industrie	
			Entrepôt
		Centre de congrès	

Secteur AUfa : ZAC Demi-Lieue (Nord du secteur Sainte-Marie)

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation	Hébergement		Logement

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU  
ET 1AU

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail associé	Cinéma	
	Hébergement hôtelier et touristique	Commerce de gros	Restauration
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Équipement d'intérêt collectif	Équipements sportifs	Salle d'art et de spectacles	
	Établissement d'enseignement	Autres ERP	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissement de santé et d'action sociale		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Entrepôt	
		Centre de congrès	
		Industrie	

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU  
ET 1AU

SECTEURS AUZ: ZAC DEMI-LIEUE (SECTEUR OSERAIE)

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation		Hébergement	Logement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail associé	Cinéma	
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Restauration		
	Commerce de gros		
Équipement d'intérêt collectif	Locaux techniques et industriels administrations publiques et assimilés	Salle d'art et de spectacles	Autres ERP
	Établissement d'enseignement	Équipements sportifs	
	Locaux et bureaux	Établissement de	

**TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU  
ET 1AU**

	accueillant du public des administrations publiques et assimilés	santé et d'action sociale	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau		Centre de congrès
	Entrepôt		
	Industrie		

**SECTEUR AUH : ZAC DEMI-LIEUE : LOGEMENT ET D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF**

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation	Hébergement		
	Logement		
Commerce et activités de service	Restauration	Cinéma	Artisanat et commerce de détail associé
		Hébergement	Activités de service où

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU  
ET 1AU

		hôtelier touristique	et s'effectue d'une clientèle	l'accueil
		Commerce de gros		
Équipement d'intérêt collectif	Équipements sportifs	Salle d'art et de spectacles	Autres ERP	
	Établissement de santé et d'action sociale	Établissement d'enseignement		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Établissement d'enseignement			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt		
		Centre de congrès		
		Bureau		
		Industrie		

## TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme., « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

### SOUS-SECTION 1.2-AU ET 1AU : INTERDICTION OU LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le cas échéant, les projets doivent tenir compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU lorsqu'elles existent, du bâti existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation. Le secteur est concerné par: OAP n° 3 a,b,c et O.A.P.n°4

Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne doivent pas augmenter l'exposition aux risques.

Aussi, sont interdits, ou limités sous-condition de respecter les dispositions générales et les conditions ci-dessous énoncées :

#### **TOUS SECTEURS**

Les stockages d'ordures ménagères, décharges, résidus urbains et dépôt de toute nature, ainsi que les entreposages extérieurs à l'exception de ceux directement liés au fonctionnement de l'activité ou destination autorisées sur le terrain ;

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;

L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

Les terrains aménagés ou non pour l'accueil de campeurs : campings, espaces de stationnement des campings cars, installations d'habitations légères ou de loisirs;

Le stationnement des caravanes ou camping-cars isolés, hors espaces de stationnement privés situés sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur et sous condition que le véhicule soit non habité et non visible de la rue ;



### **TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU**

Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

#### **SECTEUR AUC**

Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

L'implantation ou l'extension de constructions à destination d'entrepôt est autorisée à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructure et d'assainissement ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que le RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

#### **SECTEUR AUFA**

Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Les constructions à destination de restauration sont autorisées à condition qu'il s'agisse de services liés aux constructions, installations et équipements présents dans la zone.

### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

#### **SECTEUR AUZ**

Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Les autres ERP sont autorisés à condition de ne pas créer de gênes supplémentaires ni nuisances vis-à-vis du voisinage

Les constructions à destination de centre de congrès sont autorisées à conditions que soient mises en œuvre toute les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructure et d'assainissement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

#### **SECTEUR AUH :**

Les activités artisanales sont autorisées à condition que cette activité se limite à la fonction administrative de l'entreprise et qu'elle s'exerce dans une ou plusieurs pièces de l'habitat,

Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et les commerces de détail associé, les commerces de proximité à vocation artisanale et les petites entreprises (moins de 10 salariés) sont autorisés à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment la voirie et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

Les autres ERP sont autorisés à condition de ne pas créer de gênes supplémentaires ni nuisances vis-à-vis du voisinage.

**TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU  
ET 1AU**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

Protection, risques et nuisances :

Les projets sont soumis (cf : [95476\\_LISTE\\_SUP\\_DATAPPRO.pdf](#) et [95476\\_PLAN\\_SUP\\_DATAPPRO.pdf](#)) :

au respect des périmètres de protection des eaux potables et minérales

à la prise en compte des normes applicables aux abords des lignes de haute tension électrique

à la prise en compte des normes applicables à la Servitudes d'Utilité Publique PT1 relative aux transmissions radioélectriques

à la prise en compte des normes applicables aux servitudes aéronautiques de dégagement instaurées pour la protection de la circulation aérienne

à la prise en compte des normes applicables aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation, selon le tableau ci-dessous.

Ces zones sont concernées par les servitudes d'utilité publique I3 relatives à l'établissement de canalisations de distribution et de transport de gaz

Caractéristiques des	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation	Zone justifiant vigilance
----------------------	---	---------------------------

**TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU**

canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes existent.	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.
DN100 et PMS13.1 bar	5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.	10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée (à considérer avec précaution car cette distance est prise pour une PMS de 25 bar).	10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée (à considérer avec précaution car cette distance est prise pour une PMS de 25 bar).

A la prise en compte des précautions nécessaires à la stabilité et à la consolidation des constructions et installations en cas de contraintes de sols ou sous-sols spécifiques, et plus particulièrement dans les secteurs concernés par :

des terrains alluvionnaires et tourbeux compressibles (identifiés au plan de zonage : 95476\_Reglement\_graphique\_DATAPPRO) :

Ils nécessiteront d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir les dispositifs nécessaire pour assurer la stabilité des constructions.

La présence de carrières ou d'anciennes carrières identifiées au plan de zonage (cf. : 95476\_Reglement\_graphique\_DATAPPRO):

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayée les règles suivantes sont à observer :

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

#### les retraits et gonflement des argiles :

La commune est concernée par un aléa « faible » à « moyen » en fonction du secteur sur son territoire. Les constructeurs devront prendre les moyens utiles concernant cette problématique.

La carte des aléas est jointe en annexe du PLU dans les périmètres portés à titre d'information (cf. :[95476\\_INFO\\_SURF\\_99\\_00\\_DATAPPRO.pdf](#)).

#### des ruissellements importants ou des risques d'inondation :

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Dans une bande de 20 mètres de largeur, centrée sur l'axe des thalwegs et correspondant aux axes de ruissellements délimités sur le plan de zonage au 1/3000e, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celle-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade\* sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,5 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

A la garantie et la préservation des secteurs concernés par :

## TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

les zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques et historiques (cf. : [95476\\_INFO\\_SURF\\_16\\_01\\_DATAPPRO.pdf](#)) :

Les zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques : cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région.

Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. La mise en œuvre des demandes d'occupation et d'utilisation du sol peut être assortie d'un diagnostic préalable ou de l'exécution de mesures préventives.

### SOUS-SECTION 1.3-AU ET 1AU : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### ARTICLE 1.3.1 – AU ET 1AU : DIVERSITE DU COMMERCE

Secteur AUh :

Les constructions prévoyant des rez-de-chaussée commerciaux pourront excéder de 20% la limitation de l'emprise au sol mentionnée à l'article 2 ci-après.

#### ARTICLE 1.3.2 – AU ET 1AU DIVERSITE DE L'HABITAT

Secteur AUh :

Les constructions ou opérations d'ensemble à destination d'habitation de plus de 90 logements, devront comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux.

## TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

### SECTION 2-AU et 1AU : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions mentionnées ci-après dans cette section (gabarit – prospect – paysagement –stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement public de toute nature ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux divers et ouvrage ou infrastructure de sécurité (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et sous condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet.

### SOUS-SECTION 2.1 –AU ET 1AU : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### *A. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

##### SECTEUR AUh :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à une distance d'au moins 2 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

##### SECTEURS AUz:

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en limite des marges de recul indiquées au plan de zonage.

En l'absence de marge de recul indiquée au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

##### SECTEUR AUc,

Implantation des constructions par rapport à la RD 915 et RD 27

Les constructions doivent respecter la marge de recul portée aux documents graphiques.

### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Implantation rapport aux autres voies ou emprises publiques existantes ou créées :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer,
- soit avec un retrait 2 mètres minimum.

SECTEUR AUFA :

Implantation des constructions par rapport à la RD 915

Les constructions doivent respecter la marge de recul portée aux documents graphiques.

Implantation des constructions par rapport aux autres voies publiques ou privées existantes ou à créer :

Les constructions sont édifiées à l'alignement ou à une distance d'au moins 2 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

**EXCEPTIONS :**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;

Aux ouvrages enterrés (garages, caves...) aux rampes d'accès et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul graphique indiqué au plan ;

Aux constructions d'équipement public ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et à condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet ;



## TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 –AU et 1AU pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans à la date d'approbation du PLU.

### *B. PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

#### **SECTEUR AUH :**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Règle générale applicable aux marges d'isolement :

Distance minimale (d) :

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,5 mètres.

Longueur de vue (L) :

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

#### **EXCEPTIONS :**

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives, si l'une de conditions suivantes est respectée :

- le mur ne comporte pas de baie et sa hauteur est inférieure à 3.5 m,
- les constructions s'adossent à un bâtiment en bon état existant sur le terrain voisin, et s'harmonise avec son profil : forme, volume, et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris de façades.

### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers et **aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans les listes des servitudes.

Ces prescriptions ne sont pas applicables aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -AU et 1AU pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

#### SECTEURS AUz,

Les constructions doivent:

- soit être édifiées en limite si la façade ou partie de façade ne comportent pas de baie et si cette limite séparative ne jouxte pas une zone N (naturelle) au document graphique.
- soit respecter les marges d'isolement mentionnées ci-après.

Règle générale applicable aux marges d'isolement :

Distance minimale (d) :

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,5 mètres.

Longueur de vue (L) :

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance (L) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la construction avec un minimum de 3 mètres ( $L=H/2$ ).

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

#### EXCEPTIONS

### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans les listes des servitudes.

Ces prescriptions ne sont pas applicables aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 –AU et 1AU pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

#### **SECTEUR AUc,**

#### **RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT :**

Distance minimale (d) :

Les constructions seront implantées en limite ou en retrait. Si la construction est implantée en retrait, celle-ci s'éloigne d'une distance de 2,5 mètres minimum des limites séparatives.

Longueur de vue (L) :

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à  $H/2$ ,

(H) étant la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

De plus, toute baie comportant une vue principale doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

#### **EXCEPTIONS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général.

Ces prescriptions ne sont pas applicables aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 –AU pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

## TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

### SECTEUR AUFa :

Règle applicables aux marges d'isolement

Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative, avec un minimum de 2 mètres.

### EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Ces prescriptions ne sont pas applicables aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -AU et 1AU pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

### *C. PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN*

### SECTEUR AUH :

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2 m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies.

### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent, s'ils ne sont pas contiguës être distants les uns des autres de 2 mètres minimum.

#### SECTEURS AUz,

Entre deux constructions non jointes, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

#### SECTEUR AUC

Pas de prescriptions.

#### SECTEUR AUFA :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 2,5 mètres.

la distance entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé, avec un minimum de 3 mètres.

#### EXCEPTIONS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux,

**Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Aux modifications transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Cette prescription ne s'applique pas aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 –AU et 1AU pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

## TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

### ARTICLE 2.1.2–AU: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### SECTEUR AUH :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65% de la superficie totale du terrain.

#### SECTEURS Auz:

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

#### SECTEURS AUC, AUFA :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

### ARTICLE 2.1.3–AU ET 1AU : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### SECTEUR AUH :

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 14 mètres à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

Toutefois, un dépassement de 2 mètres reste possible pour la prise en compte de la pente et pour les constructions situées en limite des espaces paysagers à protéger ou à créer (coulée verte).

#### SECTEURS Auz:

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 15 mètres à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

#### SECTEUR AUC

### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 14 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. 3 m supplémentaires sont acceptés pour les points singuliers, permettant la mise en valeur et la cohérence du projet d'ensemble.

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour marquer des points singuliers. Ces points singuliers ne pourront excéder 2 mètres de hauteur supplémentaires.

#### SECTEUR AUFA :

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 15 mètres à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour marquer des points singuliers. Ces points singuliers pourront s'élever jusqu'à une hauteur 3 mètres supplémentaires, soit 17 mètres.

#### EXCEPTIONS

Un dépassement de la hauteur règlementaire peut être autorisé pour tenir compte de la pente du terrain, dans la limite de 2m. La prise en compte de la pente du terrain est explicitée dans le schéma annexé au lexique : **Erreur ! Source du renvoi introuvable..**

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux dispositifs techniques de confort de la construction, sous réserve :
- que ceux-ci soient installés avec un retrait correspondant au minimum au double de la hauteur de l'ouvrage technique par rapport au bord de la toiture ;
- qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur.

### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

- aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -AU et 1AU pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

#### SOUS-SECTION 2.2-AU ET 1AU : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions mentionnées pour la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la sous-section 2.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages public de sécurité (ou à l'activité ferroviaire).

#### ARTICLE 2.2.1 -AU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes ainsi que tout ce qui relève du champ d'application du droit des sols et notamment des abords des constructions, incluant les clôtures.

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

#### *A. FORME ET MORPHOLOGIE*

##### SECTEUR AUH :

Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter les éléments nécessaires et indispensables à l'intégration dans ce tissu.

Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter dans la mesure du possible la topographie du terrain (cf. schéma sur l'Insertion des constructions dans la pente annexé au règlement).



### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

#### **SECTEURS AUZ:**

Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter les éléments nécessaires et indispensables à l'intégration dans ce tissu.

Les volumes, les matériaux et la composition des façades donnant notamment sur la RD 915, l'espace public et la zone naturelle devront être traité avec un soin particulier. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les façades orientées vers les paysages naturels en limite de zone, doivent être accompagnées de plantations afin d'en assurer l'intégration paysagère.

Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

#### **SECTEURS AUC, AUFA :**

Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter les éléments nécessaires et indispensables à l'intégration dans ce tissu.

Les volumes, les matériaux et la composition des façades donnant notamment sur la RD 915 et l'espace public en général devront être traité avec un soin particulier. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les façades orientées vers les paysages naturels en limite de zone, doivent être accompagnées de plantations afin d'en assurer l'intégration paysagère.

Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

#### *B. LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES OU OUVRAGES EN SAILLIE*

### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Les ouvrages en saillie (balcons, débords de toitures...), sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de l'ensemble.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade\*

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade\* non visible depuis l'espace public,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade\* sur rue.

Les antennes râteaux et paraboliques devront être invisibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments ou toutes autres installations similaires doivent être enterrées ou rendues invisibles par dispositif d'habillage végétalisé s'intégrant harmonieusement au milieu environnant.

#### *C. MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET TEINTES DES FAÇADES*

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

## TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction initiale.

### *D. COUVERTURES ET ARCHITECTURE DES TOITURES*

#### SECTEUR AUh

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

#### SECTEURS AUz, AUc, AUFa :

En cas de toiture terrasse, si des édicules techniques sont implantés sur la terrasse, ils doivent être les plus discrets possibles et le moins visibles des voies publiques. Ils doivent être implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur. Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans un volume fermé. Si pour des raisons techniques cela n'est pas possible, ils doivent être masqués par des dispositifs de claires voies.

#### EXCEPTIONS

Les couvertures de vérandas ainsi que les toitures des bâtiments d'équipement public ou d'intérêt public ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

### *E. LES CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS*

En bordure de rue :

#### SECTEUR AUH

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser avec la hauteur des clôtures voisines.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m.

### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Un dépassement de cette hauteur est autorisé pour s'aligner avec une clôture voisine existante dont la hauteur est supérieure à 1,80 m.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un muret revêtu d'un enduit ou d'une peinture en soubassement dont la hauteur minimale sera de 0.60 m,
- d'un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou à « pierres vues » dont la hauteur est limitée à 1.50 m,
- d'une haie vive doublant ou non un treillage. La liste des espèces végétales préconisées est donnée en annexe.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, perforées.

Pour les équipements publics :

Les clôtures pourront faire application des dispositions mentionnées ci-avant ou être constituées de grilles ou grillages noirs ou verts.

**SECTEURS AUz:**

Leur hauteur maximale sera de 2,5 mètres.

Les portails devront avoir la même hauteur que les clôtures.

Les clôtures doivent être réalisées en treillis rigide de couleur verte ou noire éventuellement doublé de haies vives, sans maçonneries, à l'exclusion des piliers, encadrant portail ou portillon.

En limite de zone N des dispositifs facilitant le passage de la petite faune seront recherchés.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées.

**SECTEURS AUC, AUFA :**

### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Leur hauteur maximale sera de 2,5 mètres.

Les portails devront avoir la même hauteur que les clôtures.

Les clôtures doivent être réalisées en treillis rigide de couleur verte ou noire éventuellement doublé de haies vives, sans maçonneries, à l'exclusion des piliers, encadrant portail ou portillon.

En limite séparative :

#### **SECTEUR AUh**

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'une haie vive doublant ou non un treillage. La liste des espèces végétales préconisées est donnée en annexe du présent règlement écrit : **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**,
- d'un grillage, d'aspect vert ou gris,
- d'un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou à « pierres vues »,
- d'un mur-bahut, d'une hauteur de 0,60m minimum, recouvert d'un enduit ou à « pierres vues » et surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- de panneaux ou lames de bois, PVC, composite ou aluminium. La qualité du matériau utilisé devra être particulièrement recherchée, notamment pour le bois.

#### Pour les équipements publics :

Les clôtures pourront faire application des dispositions mentionnées ci-avant ou être constituées de grilles ou grillages noirs ou verts.

#### **SECTEURS AUz, AUc et AUFa :**

Les clôtures seront de préférence réalisées en treillis rigide de couleur verte ou noire éventuellement doublés de haies vives, sans maçonneries.

### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Leur hauteur maximale sera de 2,5 mètres.

Des clôtures pleines, des murs opaques ou une plus grande hauteur peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol ou au caractère des constructions sur le terrain considéré.

Les règles du présent article ne s'applique pas aux **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

#### ARTICLE 2.2.2–AU: ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI NATUREL ET PAYSAGER A PROTEGER

L'ensemble des éléments architecturaux, des ordonnancements, de l'harmonie des volumes ou du gabarit ainsi que des matériaux des éléments ou ensembles bâtis ou paysagers à protéger identifiés au règlement graphique (plan de zonage) devront dans la mesure du possible être conservés et protégés en état. En aucun cas l'aspect des constructions ne pourra être modifié et la qualité architecturale doit être préservée.

La liste de ces éléments se trouve en annexe du présent règlement (cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

#### SOUS-SECTION 2.3–AU ET 1AU : QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

##### ARTICLE 2.3.1 –AU: LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

## TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Pour l'application de l'article [L. 111-16](#) du Code de l'Urbanisme., les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

### ARTICLE 2.3.2–AU: OBLIGATIONS EN FAVEUR DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

#### *A. ÉNERGIES RENOUVELABLES*

Toute construction neuve à destination d'habitat doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics.

#### *B. ÉCONOMIES D'EAU*

Toute construction neuve doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics.

## TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

### ARTICLE 2.3.3–AU: LES DEROGATIONS AUX REGLES DE GABARIT ET ASPECT EXTERIEUR FAVORISANT LA PERFORMANCE THERMIQUE DES BATIMENTS

#### *A. BÂTIMENTS EXISTANTS DE PLUS DE 2 ANS (L 152–5 3° DU CODE DE L'URBANISME.)*

La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, de l'installation d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en façade ou d'une surélévation pour performance énergétique peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation ou/et de hauteur le cas échéant, par rapport aux dispositions énoncées ci-dessus (cf. dispositions liées au gabarit des constructions). Dans ces conditions, l'emprise au sol résultante de ce dispositif de performance thermique dépassant les dispositions de l'article 2.1.2, peut également être autorisée.

Pour pouvoir bénéficier de cette dérogation le bâti concerné doit être achevé depuis plus de deux ans au moment de la demande de dérogation.

#### *B. AUTRES CONSTRUCTIONS :*

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur, hors technique très performante en matière d'économie d'énergie nécessitant une mise en œuvre technique spécifique et à condition que la construction globale après travaux atteigne une performance de plus de 10% supplémentaire à la réglementation thermique en vigueur.

### SOUS-SECTION 2.4–AU ET 1AU : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 2.4.1 : ESPACE LIBRE D'INFILTRATION ET DE VEGETALISATION

SECTEUR AUh :



### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Le projet devra intégrer au moins 20% d'espaces végétalisés (objectif de végétalisation de 20% de la superficie du terrain) d'un seul tenant de la surface du terrain, dont 50% d'espace vert de pleine terre.

A défaut, les surfaces éco-aménageables présentées dans schéma annexé (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**) au présent règlement peuvent tenir lieu d'espace végétalisé, à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

#### SECTEUR AUz, AUc et AUFa :

Le projet devra intégrer au moins 20% d'espaces végétalisés (objectif de végétalisation de 20% de la superficie du terrain) d'un seul tenant de la surface du terrain, dont 10% d'espace vert de pleine terre.

A défaut, les surfaces éco-aménageables présentées dans schéma annexé (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**) au présent règlement peuvent tenir lieu d'espace végétalisé, à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

#### ARTICLE 2.4.2 : OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION D'ARBRES

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des arbres de hautes tiges et plantations qualitatives existantes, ou dans la mesure du possible remplacés par des plantations équivalentes endémiques.

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100m<sup>2</sup> d'espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

La liste des espèces préconisées est donnée en annexe du présent règlement écrit (cf. : **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**)

Aménagement particulier des marges de recul :

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

## TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les règles du présent articles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 2.4.3 –AU: PLANTATIONS LE LONG DES CLOTURES

Des haies arbustives doivent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement (cf. : **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**)

Les règles du présent articles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 2.4.4– AU: LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les EBC sont identifiés au plan de zonage.

### ARTICLE 2.4.5– AU: ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES (L.151–19 DU CODE DE L'URBANISME.):

#### *A. PARC, JARDIN, AMÉNAGEMENT PAYSAGER*

Les secteurs concernés par des enjeux paysagers (L.151–19 du Code de l'Urbanisme.), localisés sur le plan de zonage, doivent être conservés et sont inconstructibles dans le but de ne pas altérer la nature du secteur. La destination du sol ne peut pas être modifiée.

## TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Ces éléments paysagers ou arbres remarquables doivent concourir au maintien de l'ambiance paysagère de la commune ainsi qu'à la conservation de la nature dans le tissu urbain.

Des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés uniquement pour des raisons de mise en valeur paysagère, sécurité ou état sanitaire et physiologique. Ils doivent être remplacés par des sujets essences et de taille adulte équivalentes (cf. liste des essences locales annexée au règlement : **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

### *B. CAS PARTICULIER :*

Les dispositions applicables aux espaces paysagers remarquables peuvent ne pas être appliquées lorsque c'est nécessaire pour permettre la réalisation d'un bassin de retenue. Dans ce cas le bassin de retenue doit faire l'objet d'aménagements paysagers assurant sa bonne insertion.

## ARTICLE 2.4.6– AU: ESPACES DE PRESERVATION DES TRAMES ECOLOGIQUES : (L.151–19) OU ESPACE DE RECONSTITUTION DES TRAMES VERTES ET BLEUES

### *A. TRAME VERTE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)*

Éléments recensés en annexe « **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** »

### *B. TRAME BLEUE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)*

Éléments recensés en annexe « **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** »

## SOUS-SECTION 2.5–AU: STATIONNEMENT

### ARTICLE 2.5.1 –AU ET 1AU : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature et pour toute destination, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut dans son environnement immédiat. La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder « environ » 300 mètres.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération\*, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#) du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme. Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

#### **RÉDUCTION DU NOMBRE DE PLACES MUTUALISÉES**

Le nombre de places de stationnement peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et sous réserve de répondre aux besoins des constructions.

## TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne peut être supérieure à 20% du nombre de places totales découlant des règles imposées.

### DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT MOTORISE

Place standard : 2,50 m x 5,00 m

Place adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3.30 m x 5,00. La réalisation de ces places sera conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande en matière de construction et d'habitat.

Nota : Les places "commandées", c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour une place chacune.

### ARTICLE 2.5.2 – AU ET 1AU : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION D'HABITAT

#### *A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT POUR LA SOUS-DESTINATION « LOGEMENT »*

#### **LOGEMENT EN ACCESSION :**

Stationnement des véhicules motorisés pour la sous- destination logements :

2 places minimum par logement de 3 pièces principales et plus (T3 et plus). Pour les logements d'une typologie plus petite ou les terrains situés à moins de 500 m de la gare Transilien, 1 place minimum sera imposée.

De plus, pour les opérations groupées ou collectives de plus de 5 logements :

1 place supplémentaire visiteur par tranche de 10 logements est imposée pour les opérations de plus de 100 logements.

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de

### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propre ou hybride conformément à la réglementation en vigueur.

#### *B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT POUR LA SOUS-DESTINATION « HÉBERGEMENT »*

Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement ou chambre.

#### *C. STATIONNEMENT DES VÉLO/CYCLES :*

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1er étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions. Il sera réservé pour les cycles : 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

5 m<sup>2</sup> supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif de plus de 25 logements seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

#### **ARTICLE 2.5.3– AU ET 1AU : LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »**

##### *A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « BUREAU »*

1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou aménagée.

10% au minimum des places réalisées pour une opération doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant le comptage individuel.

### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

#### Stationnement des vélo/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter 1,5% de la SDP.

#### *B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « INDUSTRIE »*

Il sera prévu :

Jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place /100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place / 150 m<sup>2</sup> surface de plancher (pour les m<sup>2</sup> au-delà)

1 place véhicules poids lourds / 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### *C. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ENTREPÔT »*

Il sera prévu 1 place / 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### *D. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « CENTRE DE CONGRÈS » :*

Il sera prévu 1 place / 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE 2.5.4 – AU ET 1AU : LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE »**

### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

#### *A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL ASSOCIÉ »*

Un minimum d'1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> sera réalisé, sans jamais dépasser un plafond de 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée.

Dans la mesure du possible ces aires de stationnement doivent être situées à l'arrière du terrain ou au sein du bâtiment pour ne pas être directement visible depuis l'espace public.

Stationnement des deux roues :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-après : 1% de la surface de plancher

#### *B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE »*

Il sera prévu 1pl / 50m<sup>2</sup> SDP

#### *C. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE »*

1 place par chambre maximum,

1 place car par tranche de 100 chambres.

Dans le cas d'une SDP supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir au minimum 1 place de stationnement vélo pour 10 employés. Il sera à prévoir également le stationnement des visiteurs.

#### *D. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « COMMERCE DE GROS »*



### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de SDP : 1 pl/50 m<sup>2</sup> SDP

Au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SDP : 1 pl / 30 m<sup>2</sup> SDP

#### *E. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « RESTAURATION »*

1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant créée ou aménagée.

#### **EXCEPTIONS**

La superficie minimale de stationnement réglementaire dédié aux véhicules pourra être réduite de 30% si une place matérialisée, sécurisée et pérenne est dédiée aux vélos selon les dispositions suivantes : 5 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction principale et sous réserve qu'au moins 3 places motorisées soit réalisée et réservée à cette destination.

Dans le cas d'une SDP supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir au minimum 1 place de stationnement vélo pour 10 employés. Il sera à prévoir également le stationnement des visiteurs.

#### **ARTICLE 2.5.5 – AU ET 1AU : LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF » :**

##### *A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT »*

~~Le stationnement devra comprendre :~~

~~1 place motorisée par classe~~

~~0.5 place par emploi administratif~~

~~Prévoir Dépose minute (emplacement de parking réservé uniquement pour un court arrêt et non pas pour un stationnement)~~

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU  
ET 1AU

~~Prévoir une aire de stationnement dédiée aux vélos~~

Le projet devra prévoir :

- Au minimum 50 places de stationnement pour le personnel,
- Un emplacement pour les deux-roues,

Pour les logements de fonction : prévoir au minimum 2 places par logement.

Les espaces de stationnements extérieurs seront végétalisés et traités en stationnement enherbés.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU  
ET 1AU

*B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION «  
ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE »*

**ÉTABLISSEMENT DE SANTE :**

0.5 places par lit

Stationnement des deux roues: (obligatoirement couverts):

1 place pour 7 lits

1 place de stationnement pour 4 places d'accueil.

**ÉTABLISSEMENT D'ACTION SOCIALE**

1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP

*C. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION «  
AUTRE ÉQUIPEMENT RECEVANT DU PUBLIC »*

1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SDP

*D. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION  
« AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS »*

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Cela concerne notamment les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU  
ET 1AU

SECTION 3–AU: ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

SOUS–SECTION 3.1 –AU: DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

*A. 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, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

*B. VOIRIE :*

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

SOUS–SECTION 3.2 –AU: DESSERTE PAR LES RESEAUX

*A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE*

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

## TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

### *B. ASSAINISSEMENT*

#### **EAUX USÉES**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées.

Les demandes de raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'eaux usées ainsi que les demandes d'exonération sont instruites par le SIARP.

Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs dans les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public. Le SIARP sera associé au projet dès la phase avant-projet.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement. Pour les installations classées, l'arrête préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Les demandes de raccordement des eaux usées industrielles au réseau public d'eaux usées sont instruites par le SIARP.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,

### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :

au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,

à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du service d'assainissement,

à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par le SIARP, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement.

Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, le SIARP peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

#### **EAUX PLUVIALES**

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Tout rejet d'eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5 l/s/ha pour tenir compte de la

### TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Pour les zones à forte contrainte hydraulique (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé : [95476\\_INFO\\_SURF\\_19\\_01\\_DATAPPRO.pdf](#)) :

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle (quelle que soit la taille du projet) ;

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux (nature des sols, zones inondables), leur évacuation vers le milieu superficiel devra respecter un rejet régulé à 2 l/s/ha.

Pour les zones de bassin versant rural sensible au ruissellement et à l'érosion (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé), des moyens de lutte contre le ruissellement et l'érosion devront être mis en place conformément aux prescriptions du dossier de zonage pluvial.

Pour les installations classées pour la protection de l'environnement l'infiltration directe est proscrite, le pétitionnaire devra contacter la DRIEE IF pour la mise en œuvre des dispositions de gestion des eaux pluviales.

#### *C. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU  
ET 1AU

SOUS-SECTION 3.3-AU ET 1AU : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE  
DES BATIMENTS

*A. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET  
AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.*

Les constructions doivent prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- a) l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- b) l'intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- c) l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- d) l'orientation des bâtiments et des pièces des logements en tenant compte des points cardinaux pour favoriser la récupération optimale des apports solaires sur les façades sud et ouest et valoriser l'éclairage naturel afin de limiter les dépenses énergétiques.

*B. DÉCHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS*

Pour les dispositions relatives à la gestion des déchets. Les conditions du règlement de collecte des déchets de la CACP doivent être respectées.



**TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU  
ET 1AU**

--