

ZONE UB

CHAPEAU INTRODUCTIF A VALEUR NON REGLEMENTAIRE

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat, sous forme pavillonnaire, groupée ou collective.

Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services, des activités tertiaires, et des espaces publics ouverts.

Elle comprend les secteurs suivants :

Le secteur UBa : affecté à l'habitat, à dominante pavillonnaire, relevant de l'assainissement autonome ;

Le secteur UBb : affecté à l'habitat, en périphérie du cœur de ville, selon une densité renforcée ;

Un **sous-secteur UBbm** est créé pour le site de La Poissonnière, afin de tenir compte d'une mixité fonctionnelle et de dispositions spécifiques liées à son implantation en façade sur la RD347 ;

Le secteur UBc : affecté à l'habitat sous forme pavillonnaire dominante, de densité moyenne à faible. ;

Elle est également intéressée par des trames particulières figurant au document graphique, signalant des caractéristiques et dispositions spécifiques pour :

- * les Zones inondables, relevant d'un Plan de préventions des risques naturels prévisibles d'inondation dans le Val d'Authion,
- * les zones de renouvellement et d'aménagement urbain dans lesquelles des orientations d'aménagement spécifiques sont édictées, et notamment celles relevant de la ZAC des « Hauts de l'Épinay » créée par délibération du conseil Municipal en date du 24 Octobre 2005 ;
- * les zones relevant des périmètres de protection immédiat et rapproché de captages d'eau potable,
- * Les zones soumises aux risques de retrait-gonflement des argiles figurant en documents annexes du PLU,
- * les zones où des vestiges ou indices de sites archéologiques sont répertoriés.

27

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Sont interdits :

- La création de bâtiments à usage d'activités industrielles ;
- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation dans le secteur UBc.
- La création de bâtiments agricoles ou d'élevage ;
- Les terrains de camping et de caravanage et les lotissements de caravanes.;
- La création d'entrepôts non liés à un équipement ou à une activité commerciale, artisanale ou de service ;
- Les aires de stockage et de dépôt en extérieur.
- Les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.

1.2 Dispositions particulières dans les secteurs relevant de la ZAC des « Hauts de l'Epinay » créée par délibération du conseil Municipal en date du 24 Octobre 2005 et figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique (zonage);

- Sont interdits : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UB 2.3

1.3 Autres Dispositions :

- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, figurant sous forme de trame au document graphique, s'appliquent les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels – Inondation du Val d'Authion
- Dans les secteurs relevant des périmètres de protection immédiat et rapproché de captages d'eau potable, figurant sous forme de trame spécifique au document graphique, s'appliquent les dispositions particulières prévues par les arrêtés préfectoraux n°2001/821 en date du 14 Décembre 2001 et n°2013114-0006 en date du 24 avril 2013.

28

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

12.3 Dispositions générales :

Sont admis sous condition :

- Les constructions et extensions de constructions à usage d'équipements, de bureaux, commerces, services, hôtellerie-restauration et leurs annexes notamment dans le secteur de la Poissonnière objet d'une orientation d'aménagement spécifique.
- Les constructions et extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

-
- Les constructions à usage d'activités artisanales et de services et la création d'installations classées pour la protection de l'environnement et leurs annexes, sous réserve :
 - ✓ que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou le voisinage ;
 - ✓ que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.
 - Les installations, ouvrages, équipements et constructions liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public ou collectif.
 - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;

2.2 Autres dispositions :

- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation figurant sous forme de trame au document graphique (zonage), s'appliquent les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation dans le Val d'Authion
- Dans les secteurs relevant des périmètres de protection immédiat et rapproché de captages d'eau potable, figurant sous forme de trame spécifique au document graphique, s'appliquent les dispositions particulières prévues par les arrêtés préfectoraux n°2001/821 en date du 14 Décembre 2001 et n°2013114-0006 en date du 24 avril 2013.
- Dans les secteurs relevant des zones de renouvellement et d'aménagement urbain figurant sous forme d'une trame spécifique « secteur faisant l'objet d'orientation d'aménagement » au document graphique, les dispositions figurant au document Orientations d'Aménagement s'appliquent.
- Dans les secteurs soumis aux risques de retrait-gonflement des argiles figurant en documents annexes du PLU, toutes dispositions devront être prises pour assurer la solidité du sous sol et garantir la faisabilité des projets.
- Toute disposition devra également être considérée pour prendre en compte le risque sismique, selon les normes en vigueur, afin de garantir la faisabilité des projets.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant (2.1) seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, notamment ceux figurant sous forme de trame au document graphique (zonage).
- Les constructions et installations nouvelles autorisées et mentionnées ci-avant devront permettre l'accueil des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

29

2.3 Dispositions particulières aux secteurs UBc (*) relevant de la ZAC des « Hauts de l'Epinay » créée par délibération du conseil Municipal en date du 24 Octobre 2005 et figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique (zonage) :

() les dispositions réglementaires du secteur UBc relèvent des articles 2.1 et 2.2 ci avant mentionnés.. Seul le secteur UBc intégré à la ZAC de l'Epinay se réfère aux présentes dispositions (2.3)*

Sont autorisés sous condition :

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- L'extension, accolée ou non, en une ou plusieurs fois, des bâtiments existants et des d'activités. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle sous les conditions suivantes :
 - * Le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation, d'hébergement de loisirs ou d'activités non classées n'entraînant pas de nuisances ;
 - * les possibilités maximales d'extension, accolées ou non, en une ou plusieurs fois, sont fixées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document ; Pour les bâtiments existants dont l'emprise au sol est comprise entre 40 et 70 m² les extensions peuvent conduire a maxima jusqu'à un doublement de l'emprise au sol.
- Les constructions annexes aux habitations
- Les abris de jardin liés à une habitation et en sa proximité, à condition qu'ils ne dépassent pas 15 m² de surface au sol.
- la mise en place des ouvrages, installations et constructions au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt général ou collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- Les occupations et utilisations du sol visées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Dans les secteurs soumis aux risques de retrait-gonflement des argiles figurant en documents annexes du PLU et singulièrement dans les secteurs concernés par un aléa fort, toutes dispositions devront être prises pour assurer la solidité du sous sol et garantir la faisabilité des projets.
- Toute disposition devra également être considérée pour prendre en compte le risque sismique, selon les normes en vigueur, afin de garantir la faisabilité des projets.

30

2.4 Rappel :

- Il est rappelé que :
 - ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration
 - ✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue à l'article R.421-9 du code de l'urbanisme
 - ✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées en annexe, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
 - ✓ Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privé soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Des dispositions particulières peuvent être appliquées pour les accès aménagés sur la voirie départementale. Notamment, tout accès individuel direct depuis la R.D.347 est interdit

3.2 Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en prenant en compte le déplacement des personnes à mobilité réduite..
- Les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial (dégagement, élargissement ou rond-point) permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de lutte contre l'incendie de faire demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières. Cette disposition ne s'applique nécessairement pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de services de lutte contre l'incendie).
- De plus, dans les opérations d'ensemble ou groupements d'habitations:
 - ✓ Pour être autorisés, les voies de desserte automobile en impasse doivent être poursuivies par une voie piétonne ou cyclable (complémentaire ou non à une voie de bouclage réservée aux véhicules de services de lutte contre l'incendie).

3.3 Pistes cyclables, cheminements piétonniers

- La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir des équipements publics, renforcer des liaisons entre les quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires piétonniers et cyclables du territoire. La création ou l'aménagement de pistes cyclables et de cheminements piétons principaux devront prendre en compte le déplacement des personnes à mobilité réduite

ARTICLE UB 4 DESSERTER PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

- Tout bâtiment à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
- En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau du réseau public et l'eau de process industriel ou relevant d'une activité présentant un risque chimique ou bactériologique doit être installée.
- Tous les dispositifs permettant d'économiser l'eau devront être privilégiés (limitateur et régulateur de débit, mitigeur thermostatique, regroupement des réseaux autour du point de production d'eau chaude, économie d'eau avec vase d'expansion, etc)

4.2 Assainissementa - Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement et notamment dans le secteur UBa, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront prévoir un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.
- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b - Eaux pluviales

- L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet, en tenant compte de ses caractéristiques ou par tout autre dispositif approprié.
- Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :
Si le réseau public n'existe pas ou s'il est connu comme étant insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge du constructeur.
- Il est recommandé de réduire les surfaces imperméabilisées. Dans ce but, les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 50% de la superficie non construite de la parcelle
Cependant, dans le sous-secteur UBbm cette règle ne s'applique pas pour les projets pour lesquels il sera justifié d'une capacité de stockage suffisante permettant de ne pas dépasser un débit de fuite de 2 litres / seconde / hectare.
- L'usage de citernes de récupération des eaux pluviales est recommandé.

c- Défense Incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions en vigueur

4.3 Electricité, réseaux divers

- Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau d'électricité.
- Pour toutes constructions ou installations nouvelles, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux lignes électriques et téléphoniques doivent également être établis en souterrain, sauf difficulté technique reconnue et justifiée.

4.4 Collecte des déchets ménagers

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- Les antennes, râteaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possibles dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public.
- Dans les immeubles collectifs et opérations groupées, une installation collective, par immeuble, sera exigée. Cette disposition ne concerne pas les paraboles.

ARTICLE ~~UB 5~~ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

(supprimé suite à l'adoption de la loi ALUR le 24/03/2014)

33

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UB 6.1 Dispositions générales

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) ou aux orientations d'aménagement:

- Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- L'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt public n'est pas réglementée.
- Des dispositions différentes peuvent également être appliquées dans les cas suivants :
 - Pour une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation, le retrait sur l'alignement peut varier s'il fait l'objet d'une justification architecturale urbanistique ou environnementale et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
 - pour les constructions et installations liées aux divers réseaux

-
- dans les secteurs relevant des zones de renouvellement et d'aménagement urbain et de la ZAC des « Hauts de l'Epinay » créée par délibération du conseil Municipal en date du 24 Octobre 2005 figurant sous forme de trames spécifiques au document graphique (zonage), selon les indications mentionnées aux orientations d'aménagement.
 - Pour les constructions à usage d'habitation sous forme d'immeubles collectifs, les dispositions suivantes sont applicables :
 - ✓ Toutes les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite des voies publiques ou privées.
 - ✓ Toutefois la construction à l'alignement est autorisée lorsque celle-ci assure une continuité avec les immeubles voisins existants
 - ✓ D'autres dispositions pourront prévaloir, y compris les implantations à l'alignement, si elles procèdent d'un plan d'ensemble étudié à l'échelle de l'opération ou du secteur, et notamment dans les secteurs relevant des zones de renouvellement et d'aménagement urbain et de la ZAC des « Hauts de l'Epinay » créée par délibération du conseil Municipal en date du 24 Octobre 2005, figurant sous forme de trames spécifiques au document graphique (zonage), et selon les indications mentionnées aux orientations d'aménagement.
 - En rive de la R.D.347, où les constructions devront être implantées en un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement Il est précisé dans ce cas, qu'il n'est pas fait application de ces règles pour :
 - ✓ les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - ✓ les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - ✓ les réseaux d'intérêt public ;
 - ✓ l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul existant
- En outre, dans le sous-secteur UBbm, les aires de stationnement devront quant à elles respecter un retrait minimal de 12 mètres par rapport à l'alignement de la RD347.

UB 6.2 Dispositions particulières au secteur UBc

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- L'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt public n'est pas réglementée.
- Des dispositions différentes peuvent également être appliquées dans les cas suivants :
 - ✓ pour une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation, le retrait sur l'alignement peut varier s'il fait l'objet d'une justification architecturale urbanistique ou environnementale et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;

✓ dans les secteurs relevant des zones de renouvellement et d'aménagement urbain et de la ZAC des « Hauts de l'Épinay » créée par délibération du conseil Municipal en date du 24 Octobre 2005 figurant sous forme de trames spécifiques au document graphique (zonage), selon les indications mentionnées aux orientations d'aménagement.

✓ pour les constructions et installations liées aux divers réseaux.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales :

- A partir d'une opération comprenant au minimum 3 logements, les bâtiments à édifier doivent être implantés sur une limite séparative au moins.
- Pour les parties de bâtiments non contiguës à la limite séparative, le retrait doit être au moins égal à 2 mètres.
- Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif d'infrastructure ou de superstructure ;

7.2 Dispositions particulières

- Des implantations particulières des constructions, installations et ouvrages pourront être imposées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, et figurant au document graphique, selon les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation du Val d'Authion.
- Pour une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation, d'autres dispositions pourront prévaloir quant aux constructions annexes, si elles procèdent d'un plan d'ensemble étudié à l'échelle de l'opération ou du secteur et si elles font l'objet d'une justification architecturale urbanistique ou environnementale.
- Des implantations particulières pourront s'appliquer dans les secteurs relevant de la ZAC des « Hauts de l'Épinay » créée par délibération du conseil Municipal en date du 24 Octobre 2005 et dans les secteurs relevant des zones de renouvellement et d'aménagement urbain figurant sous forme de trames spécifiques au document graphique (zonage), selon les indications mentionnées aux orientations d'aménagement

35

7.3 Dispositions particulières au secteur UBc

- A partir d'une opération comprenant au minimum 3 logements, les bâtiments à édifier doivent être implantés sur une limite séparative au moins.
- Pour les parties de bâtiments non contiguës à la limite séparative, le retrait doit être au moins égal à 2 mètres.
- Les constructions annexes pourront être implantées soit en limite séparative soit en un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative., notamment lorsqu'il s'agit de protéger une haie ;
- Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif d'infrastructure ou de superstructure ;
- Pour une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation, d'autres dispositions pourront prévaloir, y compris pour les constructions annexes, si elles procèdent d'un plan d'ensemble étudié à l'échelle de l'opération ou du secteur et si elles font l'objet d'une justification architecturale urbanistique ou environnementale.

-
- Des implantations particulières des constructions, installations et ouvrages pourront être imposées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, et figurant au document graphique, selon les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation du Val d'Authion.

7.4 Dispositions particulières au sous-secteur UBbm

- A partir d'une opération comprenant au minimum 3 logements, les bâtiments à édifier doivent être implantés sur une limite séparative au moins.
- Pour les parties de bâtiments non contiguës à la limite séparative, le retrait doit être au moins égal à 2 mètres.
- Des implantations particulières des constructions, installations et ouvrages pourront être imposées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, et figurant au document graphique, selon les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels – Inondation du Val d'Authion.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre deux constructions contiguës sur un même terrain doit être telle que les conditions de sécurité contre l'incendie, d'ensoleillement, de luminosité et de salubrité soient satisfaites.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété .
- Cette emprise au sol maximale des bâtiments peut être portée à 65% en cas d'opérations groupées ou d'immeubles collectifs.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que pour les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt public.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les activités de commerces, services, bureaux et hôtellerie-restauration, dans la mesure où dans le cadre d'un objectif de réduction de la consommation foncière une mutualisation d'une partie des stationnements est possible avec une autre activité ou équipement implanté à proximité immédiate et compatible en termes de fonctionnement.

9.2 Dispositions particulières

- Des dispositions particulières s'appliquent dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, selon les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation du Val d'Authion.
- Des dispositions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs relevant des zones de renouvellement et d'aménagement urbain figurant sous forme de trame spécifique au document graphique (zonage), selon les indications mentionnées aux orientations d'aménagement.

9.3 Dispositions particulières au secteur UBa

- L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 35% de la superficie de l'îlot de propriété (piscines non comprises). .
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que pour les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt public ou collectif.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les activités de commerces, services, bureaux et hôtellerie-restauration, dans la mesure où dans le cadre d'un objectif de réduction de la consommation foncière une mutualisation d'une partie des stationnements est possible avec une autre activité ou équipement implanté à proximité immédiate et compatible en terme de fonctionnement.

9.4 Dispositions particulières au secteur UBb

- L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.
- Cette emprise au sol maximale des bâtiments peut être portée à 70% en cas d'opérations groupées ou d'immeubles collectifs
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que pour les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt public.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les activités de commerces, services, bureaux et hôtellerie-restauration, dans la mesure où dans le cadre d'un objectif de réduction de la consommation foncière une mutualisation d'une partie des stationnements est possible avec une autre activité ou équipement implanté à proximité immédiate et compatible en terme de fonctionnement.
- Des dispositions particulières s'appliquent dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et figurant sous forme de trame spécifique au document graphique, selon les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation du Val d'Authion.

37

9.5 Dispositions particulières au secteur UBc relevant de la ZAC des « Hauts de l'Epinay » créée par délibération du conseil en date du 24 Octobre 2005 et figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique (zonage) :

- L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie de l'îlot de propriété
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que pour les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt public.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les activités de commerces, services, bureaux et hôtellerie-restauration, dans la mesure où dans le cadre d'un objectif de réduction de la consommation foncière une mutualisation d'une partie des stationnements est possible avec une autre activité ou équipement implanté à proximité immédiate et compatible en terme de fonctionnement.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier ou machinerie d'ascenseur, etc) ;
- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- En cas de terrains en pente, la hauteur du bâtiment est définie au point le plus bas du terrain naturel.

10.2. Dispositions générales :

Sauf indications particulières portées aux orientations d'aménagement, La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
 - ✓ 7 mètres à l'égout du toit et pour les constructions en toiture-terrasse
 - Pour les autres constructions à usage d'habitation :
 - ✓ 10 mètres à l'égout du toit
 - Pour les constructions annexes à l'habitation :
 - ✓ 3 m à l'égout du toit lorsqu'elles ne sont pas accolées au bâtiment principal.
 - Pour les autres constructions (équipements ou activités autorisées) :
 - ✓ 15 m au faîtage y compris lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse.
- ✓ Le dépassement de la hauteur au faîtage peut être autorisé pour les équipements publics et ceux liés aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales

- Par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect des matériaux apparents, ses couleurs, sa clôture éventuelle, toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, respecter et valoriser la forme urbaine, adopter une architecture correspondant à sa fonction.
- Les extensions à réaliser doivent respecter les diverses composantes du bâti existant et s'y intégrer convenablement.
- Les bâtiments annexes doivent respecter la bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager, être de forme sobre et épurée, s'harmoniser avec l'architecture existante (volumétrie, composition de façade, matériaux).
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.
- Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet de construction peut être refusé ou n'être accepté 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 les secteurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France °, des prescriptions particulières pour les constructions et les clôtures pourront être exigées.

39

11.2 Volumes et terrassements

- Les constructions seront composées de volumes simples, aux formes proportionnées entre elles pour assurer un équilibre général à l'ensemble.
- Les constructions et installations doivent être adaptées au relief tant dans leur implantation que leur forme, en tenant compte des constructions environnantes. Notamment :
 - Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.
 - Les constructions à usage de logements collectifs prendront en compte le dénivelé éventuel du terrain afin d'intégrer au mieux les niveaux de parking enterrés ou semi-enterrés.

11.3 Toitures

a. Pentés

- Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :
 - ✓ les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
 - ✓ les appentis, vérandas et jardins d'hiver ;

-
- ✓ les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou collectif ;
 - ✓ les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
 - ✓ les bâtiments ayant recours à l'usage de matériaux de couvertures nécessitant des pentes faibles, tels le zinc ou le cuivre.
 - ✓ les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HQE).

- Les toitures-terrasses ou les toitures à pente faible sont autorisées, sous réserve que la conception architecturale du bâtiment fasse l'objet d'une justification architecturale urbanistique ou environnementale.

- Les attiques en retrait sur toutes les façades peuvent être autorisés à condition de respecter le gabarit défini par une pente de 45° à partir de l'égout du toit.

b - Couverture

- Elle doit être réalisée en ardoise ou en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

- Sont également autorisés :

- ✓ l'usage de matériaux de couvertures liés à la mise en place de toitures à faible pente (zinc, cuivre ...) ou à la mise en place de toitures-terrasses (toitures végétalisées ...),
- ✓ le bac acier de teinte ardoise pour les annexes, soit car l'annexe n'est pas visible de la rue, soit dans les autres cas sous réserve d'être employé en toiture-terrasse ou en toiture à très faible pente et d'être masqué par un acrotère,
- ✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
- ✓ les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises pour les vérandas et jardins d'hiver ainsi que pour les abris de piscines.

- Sont interdits :

- ✓ l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur le bâtiment principal à usage d'habitation ;
- ✓ le (faux) brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades du bâtiment.
- ✓ les tôles ondulées et les fibro-ciments ondulés.
- ✓ les bacs-aciers et les autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.

c - Ouvertures

- Les ouvertures de toiture doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- Sont interdits :

- ✓ Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;

-
- ✓ la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

11.4 Façades

a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolés ou proches du bâtiment principal.
- A l'exception des bâtiments dont le rez-de-chaussée est à usage commercial ou professionnel on évitera de traiter comme un soubassement le niveau à rez-de-chaussée même si celui-ci est à usage de garage ou de dépôt (unité des matériaux du sol à l'égout du toit).
- Chaque fois que cela sera possible et plus particulièrement chaque fois qu'il s'agira de modifier ou de compléter une construction ancienne on utilisera les matériaux locaux, dans leur mise en oeuvre traditionnelle.
- Les couleurs des façades doivent garantir une bonne intégration dans le bâti environnant.
- Le blanc pur et l'usage d'enduit en ciment gris sont interdits.
- Les tonalités neutres doivent être privilégiées (teinte naturelle et de la couleur claire du sable). L'usage de couleurs plus vives peut cependant être autorisé à condition de ne pas dépasser plus du tiers des surfaces de façade.
- Peut également être autorisée : l'utilisation de plusieurs matériaux en façade et notamment : la pierre naturelle (schistes, grès et tuffeau), les surfaces enduites et le bardage bois, les panneaux bois ...
- Quand on utilisera le bardage bois ou les panneaux bois ou des matériaux contemporains, ils seront mis en oeuvre sans chercher à pasticher les matériaux traditionnels.

41

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être adaptées à l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.5 Constructions existantes

- Dans le cas de constructions existantes, les caractères particuliers de leur architecture ne rentrant pas dans le cadre du règlement peuvent être conservés à l'identique.

11.6 Clôtures

- La clôture, si elle est nécessaire, doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- D'une hauteur maximale de 1,50 mètres en façade sur rue et 1,80 mètres en limites séparatives, elles sont constituées par :
 - ✓ un mur enduit, ou en pierres jointoyées, doublé ou non, en retrait du mur, d'une haie vive d'essences locales,

-
- ✓ un muret enduit, ou en pierres jointoyées, surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé ou non, en retrait du mur, d'une haie vive d'essences locales,
 - ✓ une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, lequel sera implanté en retrait de la haie,
 - ✓ une lisse horizontale doublée ou non d'une haie vive d'essences locales,
 - ✓ uniquement en limite séparative, par un talus planté d'essences locales, un claustra, un barreaudage ou une palissade en bois, doublés ou non d'une haie vive d'essences locales.

- La hauteur maximale pourra être portée à 2 m pour les portails et leurs piliers.
- La hauteur maximale pourra être portée à 1.80 m pour une clôture édifiée au long d'une route départementale sous réserve du respect des servitudes de visibilité en application du Règlement de Voirie Départementale ; la hauteur est alors définie par rapport niveau de la chaussée.
- Des dispositions particulières pourront être prises en cas de nécessité de mise en place de murs de soutènement dans les secteurs à plus forte topographie.
- Pour les propriétés de qualité exceptionnelle, possédant un parc, il pourra être réalisé des clôtures de type plus monumental, en harmonie avec l'environnement.
- Dans les opérations d'ensemble et les opérations groupées ainsi que pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, d'autres dispositions pourront prévaloir lorsqu'elles visent à harmoniser les formes et couleurs des clôtures et si elles font l'objet d'une justification architecturale urbanistique ou environnementale.
- les extensions et réfections des clôtures existantes à la date d'opposabilité du présent document sont admises.
- Des modes de clôture particuliers pourront être imposées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et figurant sous forme de trame spécifique au document graphique, selon les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation du Val d'Authion.

42

11-7 Rappels

- Le projet de construction peut être refusé ou n'être accepté 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.
- La consultation de l'Architecte des bâtiments de France est obligatoire en site classé ou inscrit pour tous travaux susceptibles de modifier l'aspect du paysage : constructions, lignes électriques, ouvrages d'art, ouvertures de voies nouvelles, mises à l'alignement, démolitions, restaurations, peinture, ravalement, affichage, abattage d'arbres, plantations nouvelles.
- Des dispositions particulières s'appliquent dans les secteurs soumis à risques d'inondation telles que prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

- Une aire de stationnement est définie par la superficie nécessaire au chargement et déchargement, y compris les accès. A titre indicatif elle est de 15 m² minimum pour les véhicules automobiles légers.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- En outre il est précisé les normes minimales suivantes, qui sont cumulables :
Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :
 - ✓ une place de stationnement par studio et 2 pièces,
 - ✓ deux places à partir de 3 pièces
 - ✓ Il ne peut cependant être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financé avec un prêt aidé de l'Etat.
 - ✓ Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement au moins égale à 35 m² de la surface de plancher.
 - ✓ Pour les constructions à usage d'activité industrielles, artisanales et d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher,
 - ✓ Pour les constructions à usage commercial :
 - Pour les constructions à usage de commerce à dominante alimentaire : 2 places par tranche de 25 m² de surface de vente
 - Pour les constructions à usage de commerces non alimentaire : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.
 - ✓ Pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.
 - ✓ Pour les constructions à usage de restaurant : 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant
 - ✓ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte :
 - De leur destination ;
 - Du taux et du rythme de leur fréquentation,
 - De la présence de parkings publics à proximité.
- le nombre de places de stationnement constitue une norme minimale. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaires, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.
- En outre dans le cadre d'un projet d'ensemble, une dérogation à l'application de ces règles pourra être autorisée dans la mesure où elle s'inscrit dans un objectif de réduction de la consommation foncière, et qu'une mutualisation d'une partie des stationnements est possible avec une autre activité ou équipement implanté à proximité immédiate et compatible en terme de fonctionnement.
- Stationnement des deux roues : les opérations nouvelles d'habitat collectif, d'équipements publics et d'activités, devront prévoir des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être au moins partiellement couverts. Il est précisé les normes suivantes :
 - ✓ Pour les opérations d'habitat collectif : 1,2 places par logement

-
- ✓ Pour les équipements publics : 5% de la surface de plancher
 - ✓ Pour les activités : le nombre d'emplacement devra correspondre à la nature et à la fréquentation de l'activité.

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées à l'alinéa précédent et aux dispositions prévues par l'article L.123-1-2 du code de l'Urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- ✓ Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou dans un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

- L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations d'intérêt soient conservées.
- Tout terrain recevant une construction ou installation nouvelle doit être planté, à raison minimale d'un arbre de haute tige ou d'agrément pour 100 m² de parcellaire non construit ou recevoir un traitement paysagé. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, à feuillage caduc ou marcescent dominant.
- Tout nouvel ensemble d'habitation d'une superficie supérieure à 1 hectare devra comporter 10% minimum de sa superficie en espaces libres communs (*espace public et piéton, espace vert, piste cyclable*) ;
- Dans les opérations groupées et les ensembles de constructions d'une superficie inférieure à 1 hectare, des espaces libres communs doivent être aménagés proportionnellement à l'importance de l'opération.
- Toute aire de stationnement devra être plantée, à raison d'un arbre de haute tige pour 6 (six) places de parking.
- Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être masquées par les mêmes matériaux que ceux autorisées en clôtures ou entourés d'une haie d'arbustes formant écran.
- Des dispositions particulières s'appliquent dans les secteurs soumis à risques d'inondation figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, tel que prévu par le Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation dans le Val d'Authion.
- Dans les secteurs relevant des zones de renouvellement et d'aménagement urbain figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, peuvent s'appliquer des dispositions particulières supplémentaires prévues par les orientations d'aménagement.
Notamment dans le sous-secteur UBbm, une façade paysagère d'une emprise minimale de 12 mètres doit être aménagée au long de la RD347.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

~~ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

(supprimé suite à l'adoption de la loi ALUR le 24/03/2014)