

ZONE UE

CHAPEAU INTRODUCTIF A VALEUR NON REGLEMENTAIRE

Cette zone accueille les activités et équipements sportifs, culturels, pédagogiques, de loisirs et de tourisme.

Elle comprend:

Un secteur **UEb** : offrant une mixité habitat / commerce / équipements, affecté de manière dominante aux équipements publics et d'intérêt général et collectif

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,

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

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales :

- Sont admis dans l'ensemble de la zone UE, sous condition de leur intégration dans l'environnement paysager et urbain :

- ✓ Les constructions installations et ouvrages liés aux activités sportives, culturelles, pédagogiques et de loisirs.
- ✓ Les installations, ouvrages et constructions nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général ou collectif et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public
- ✓ Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaires aux activités et équipements autorisées dans la zone.
- ✓ L'extension, l'aménagement et la remise en état des constructions existantes à usage d'habitation ou à usage commerciale ou de bureaux.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation, accolées ou non aux bâtiments d'activités sportives, culturelles, pédagogiques et de loisirs ainsi que leurs annexes, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des divers équipements et activités autorisés.
- ✓ Les entrepôts directement liés aux équipements ou activités commerciales ou de services admis dans la zone
- ✓ Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans le secteur
- ✓ 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.

47

2.2 Dispositions particulières au secteur UEb:

- ✓ En complément de l'article 2.1 sont admises les constructions à usage d'habitation selon les dispositions et emplacements mentionnées aux orientations d'aménagement.
- ✓ En complément de l'article 2.1, sont admises les constructions nouvelles nécessaires à l'évolution d'une activité de restauration déjà implantée dans le secteur, sous réserve que l'emprise au sol totale de l'activité n'excède pas 300 m².

2.3 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 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 (articles UE 2.1 et UE2.2) 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 (articles UE 2.1 et UE2.2) devront permettre l'accueil des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

2.4 Rappels :

- Il est rappelé que :
 - ✓ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.
 - ✓ l'édification des clôtures est soumise à déclaration
 - ✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme
 - ✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, 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, toutes 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 UE 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.
- Le ou les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, la protection civile, etc
- 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.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Tout accès individuel direct nouveau le long des axes classés à grande circulation (R.D.347) est interdit :

3.2 Voirie

- 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 arrière. 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 le secteur UEb, 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 UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

- Tout bâtiment à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée 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, regroupement des réseaux autour du point de production d'eau chaude, économie d'eau avec vase d'expansion, etc)

4.2 Assainissement

a - 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, 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
- 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.

4.6 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 UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

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

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

• **Sauf indication particulière portée sur le document graphique et dans le cadre des orientations d'aménagement, les constructions doivent être implantées :**

✓ à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

✓ à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement de la R.D.347. .

• Cependant, et à l'exception de la façade sur la R.D.347, peuvent être admises, à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions ou installations qui ne sont pas à usage d'activités ou d'équipements, telles que habitations, services généraux, etc.

• Des dispositions différentes peuvent également être appliquées dans les cas suivants :

✓ pour l'implantation des ouvrages installations ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements ou services publics ou d'intérêt public ou collectif ;

✓ pour les constructions liées aux divers réseaux.

✓ pour les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document sous réserve de ne pas diminuer l'alignement préexistant.

✓ Dans le secteur UEb, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, visées aux orientations d'aménagement, s'appliqueront les dispositions suivantes :

* Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit en un retrait maximal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

* 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 à usage d'habitation sous forme d'immeuble collectif qui 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 pourra être autorisée dans ce cas si elle procède d'un plan d'ensemble étudié à l'échelle de l'opération ou du secteur.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

- Pour les parties de bâtiments non contiguës à la limite séparative, le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

- Les constructions annexes pourront être implantées soit en limite séparative soit en un retrait minimal de 3 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 dans le secteur UEb, 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.

52

ARTICLE UE 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 UE 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété. Cependant, en outre pour les constructions nouvelles nécessaires à l'évolution d'une activité de

restauration déjà implantée dans le secteur, l'emprise au sol totale de l'activité ne doit pas excéder 300 m², conformément aux dispositions de l'article UE 2.2.

- Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt public.
- 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.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau,..).
- 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 Hauteur absolue

- Sauf dispositions particulières édictées par les orientations d'aménagement, la hauteur des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles ne sont pas intégrées au volume principal à usage d'équipement, ne peut excéder 10 m à l'égout du toit et pour les toitures-terrasses.
- le point le plus haut des bâtiment à usage d'équipement au droit des murs extérieurs ne peut être à plus de 15 mètres
- La hauteur absolue n'est pas réglementée pour les équipements public et pour les installations qui ont des impératifs particuliers d'ordre technique ou technologique.
- Le dépassement de cette hauteur peut également être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

53

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

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.

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 pourront prendre en compte le dénivelé éventuel du terrain afin d'intégrer le cas échéant les niveaux de parking enterrés ou semi-enterrés.

54

11.3 Toitures

a - Pentes

- Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour les bâtiments à usage d'équipement.

b - Couverture

- La couverture des constructions à usage d'équipements ou d'activités autorisés doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

c - Ouvertures

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

11.4 Façades

a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- Les tonalités neutres doivent privilégiées. Des couleurs plus vives, notamment pour les équipements et activités, peuvent cependant être utilisées, en contraste.

- 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 ou les panneaux bois.
- En cas d'emploi de tôles métalliques celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.
- les matériaux de remplissage destiné à être enduits ne pourront rester apparents.
- Sont interdits les imitations grossières de matériaux naturels et l'emploi de la tôle galvanisée non peinte en bardage.

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.5 Dispositions particulières aux constructions à usage d'habitation autorisées lorsqu'elles ne sont pas intégrées au volume principal à usage d'équipements ou d'activité

55

Pentes de toitures

- 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, notamment pour l'habitat collectif ou les opérations groupées, si la conception architecturale du bâtiment fait 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.

Couverture de toiture

- 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, tels le zinc ou le cuivre. ,
 - ✓ 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 ou les bâtiments principaux ou annexes implantés en façade sur rue.

56

Ouvertures de toitures

- 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.

Façade - 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 ou les panneaux bois.
 - Quand on utilisera le bardage bois ou les panneaux bois ou des matériaux contemporains, ils seront mis en œuvre sans chercher à pasticher les matériaux traditionnels.

Façade - Ouvertures

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

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

- Sauf obligation découlant de dispositions techniques ou de sécurité, les clôtures, ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.
- Si elles sont nécessaires, les clôtures sont constituées par :
 - ✓ une lisse horizontale ou un grillage doublé ou non une haie vive d'essences locales,
 - ✓ un talus planté d'essences locales.
- 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.
- Des modes de clôture particuliers pourront être imposés 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.

57

ARTICLE UE 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 financés 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% de la surface de plancher.
 - ✓ Pour les constructions à usage commercial :
 - Pour les constructions à usage de commerces : 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

- 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.

- Il est cependant possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement existantes à raison de 2 places (mutualisées) par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

- 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 UE 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté ou recevoir un traitement paysager.

-
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, à feuillage caduc ou marcescent dominant.
 - Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
 - Les aires de stationnement doivent être plantées.
 - Les aires de stockage ou de dépôt liées aux activités et équipements, visibles depuis l'espace public doivent être masquées par une haie végétale.
 - 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 entourés d'une haie d'arbustes formant écran.
 - Il est rappelé que 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.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

59

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