

# RÈGLEMENT

## PIÈCE ÉCRITE (4)

PLU approuvé le  
19 décembre 2011

Modification n°1  
approuvée le 19  
novembre 2012

Mise à Jour n°1  
approuvée le 12  
juillet 2013

Révision n°1 ne  
portant pas  
atteinte aux  
orientations du  
PADD approuvée  
le 04 mai 2015

Révision n°2 ne  
portant pas  
atteinte aux  
orientations du  
PADD approuvée  
le 04 mai 2015

Modification n°2  
approuvée le 04  
mai 2015

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal de Beaufort-en-  
Anjou en date du 28 mai 2018  
approuvant la modification n°3 du PLU  
de la commune déléguée de Beaufort-  
en-Vallée,

Le Maire de BEAUFORT-EN-ANJOU.

Serge MAYE



**SOMMAIRE**

<b>Titre I</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES -----</b>	<b>1</b>
<b>Article 1</b>	Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme -----	2
<b>Article 2</b>	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols -----	2
<b>Article 3</b>	Division du territoire en zones -----	4
<b>Article 4</b>	Adaptations mineures -----	6
<b>Article 5</b>	Lexique du Règlement -----	7
<b>Article 6</b>	Structure du Règlement du PLU -----	8
<b>Titre II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES -----</b>	<b>9</b>
Zone UA	-----	11
Zone UB	-----	27
Zone UE	-----	46
Zone UY	-----	60
<b>Titre III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER -----</b>	<b>71</b>
Zone 1AUb	-----	74
Zone 1AUe	-----	90
Zone 1AUY	-----	104
Zone 2AU	-----	114
<b>Titre IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES -----</b>	<b>117</b>
Zone A	-----	118
<b>Titre V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES -----</b>	<b>130</b>
Zone N	-----	131

---

COMMUNE DELEGUEE DE :  
BEAUFORT-EN-VALLÉE

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

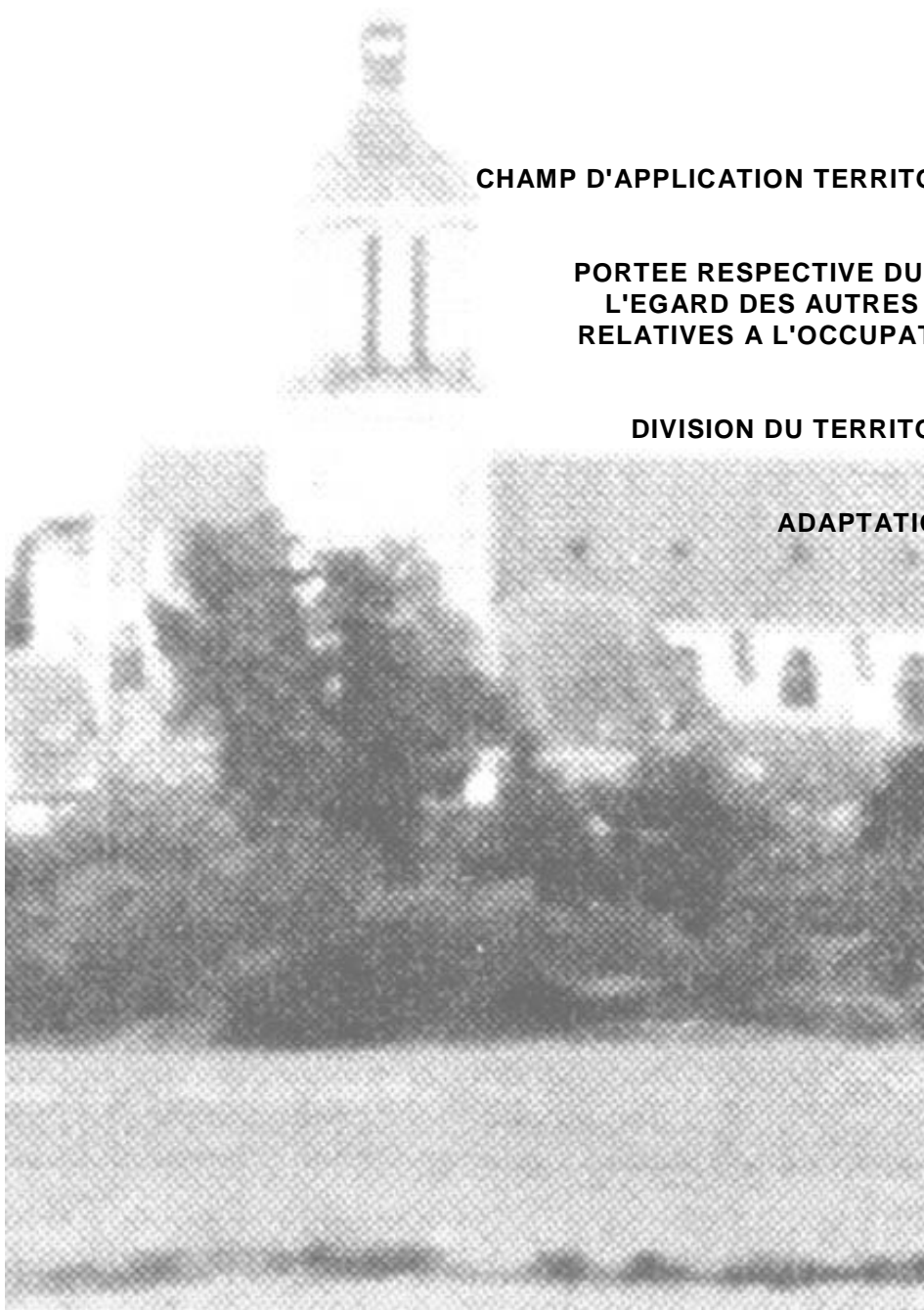
**CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

**PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A  
L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS  
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

**ADAPTATIONS MINEURES**

1



---

**ARTICLE 1                   CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune déléguée de BEAUFORT-EN-VALLÉE.

---

**ARTICLE 2                   PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Sont et demeurent applicables au territoire communal :**

**① Les articles suivants du Code de l'Urbanisme :**

- L. 421-1 à L. 421-5 : obligation des autorisations et déclarations ;
- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-4 : sites ou vestiges archéologiques ;
- R. 111-15 : respect de l'environnement ;
- R. 111-21 : atteinte aux sites et paysages applicables en dehors des ZPPAUP
- R.111-24 constructions inesthétiques
- R.123-10-1 sauf dans les cas visés dans le présent document
- R.425-2 : Autorisations d'urbanisme en cas de ZPPAUP

**② Les articles L. 111-9 et L. 111-10 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer**

2

**③ Les périmètres visés à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme qui sont reportés, s'il en existe, sur les annexes graphiques :**

- 1) Les zones d'aménagement concerté;
- 2) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
- 3) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.210-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ; Le droit de préemption urbain concerne tout ou partie des zones « U » et « AU » sauf dans le périmètre relevant de la ZAC des Hauts de l'Epinay
- 4) Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.421-3 et suivants ;
- 5) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- 6) Les périmètres de secteur à participation ;

- 
- 7) Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural ;
  - 8) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
  - 9) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
  - 10) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
  - 11) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.
  - 12) Les projets d'intérêt général

**④ Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe ainsi que les bois et forêts soumis au régime forestier et, s'il y a lieu :**

- ✓ les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres ;
- ✓ les zones de publicité restreinte et élargie (articles L.581-8 à L.581-14 du code de l'environnement) ;
- ✓ les zones agricoles protégées au titre de l'article L.112-2 du code rural.

3

**⑤ Les taxes et participations instituées sur le territoire communal**

**⑥ Les dispositions spécifiques à certains lotissements** dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du 2ème alinéa de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme

Voir la liste des lotissements à établir (ceux dont le règlement à moins de 10 ans + cas particuliers des co-lotis ayant demandé, dans les règles, le m

---

**ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

**Le Plan Local d'Urbanisme comprend :**

❶ **Les zones urbaines, « U », suivantes :**

**UA** Zone centrale ancienne mixte à vocation principale d'habitat. Elle comprend les secteurs suivants :

Le secteur **UAb** : correspondant à la partie de la zone urbaine ancienne, offrant une morphologie de faubourg, (densité et élévation moindres que le cœur de ville)

**UB** Zone d'extension récente à vocation principale d'habitat selon des formes variées.  
Elle comprend :

Le secteur **UBa** : relevant de l'assainissement non collectif

Le secteur **UBb** : à dominante d'habitat, en périphérie du cœur de ville, selon une densité plus forte

Le secteur **UBc** : affecté à l'habitat, à dominante pavillonnaire et de densité moyenne à faible

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

**UE** Zone urbaine affectée à l'accueil des équipements et des activités, à vocation sportive, culturelle, pédagogique ou touristique et de loisirs. Elle comprend :

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

**UY** Zone d'extension récente à vocation d'activités économiques ; elle comprend :

le secteur **UYa** : affecté aux activités à dominante tertiaire

le secteur **UY ACTIVAL** correspondant au Parc d'Activités du même nom qui comporte des dispositions spécifiques en matière de gestion des eaux pluviales

❷ **Les zones à urbaniser, « AU », suivantes :**

**1AUb** destinée à l'habitat et aux activités et équipements d'accompagnement. Elle comprend :

Le secteur **1AUb1** : destiné à l'habitat et aux activités et équipements d'accompagnement, dont l'urbanisation pourra se dérouler au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

**1AUe** Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation sportive, culturelle, pédagogique ou de loisirs.  
Elle comprend :

---

Le secteur **1AUeb** : secteur offrant une mixité habitat/équipements, affecté de manière dominante aux équipements publics et d'intérêt général et collectif.

**1AUy** Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques.

**2AU** Zone destinée à l'urbanisation future à long terme qui comprend les secteurs :

**2AUb**, réservé à l'habitat,

**2AUe**, réservé aux équipements et activités à vocation sportive, culturelle, pédagogique ou de loisirs.

③ **La zone agricole, « A », réservées à l'exploitation du sol.**

Elle comprend :

Le secteur **Ap** : correspondant aux sites agricoles situés dans des zones à fort impact paysager et environnemental ou proche des zones urbanisées, où aucune construction nouvelle, y compris agricole, n'est admise.

④ **La zone naturelle et forestière, « N », de protection de l'environnement (sites - milieux naturels – paysages – risques naturels – sites ou entités archéologiques répertoriés ). Elle comprend les secteurs :**

5

**Ne** dans lequel peut être admis des équipements public ou d'intérêt collectif légers, compatibles avec le caractère de la zone ;

**Nea** soumis à protection de site, dans laquelle peuvent être admis des équipements légers de tourisme et de loisirs et, sous conditions, quelques constructions complémentaires, à vocation touristique et de loisirs.

**Ng** secteur réservé aux équipements et services publics ou d'intérêt public liés aux réseaux, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi qu'au stockage et traitement des déchets et ordures ménagères.

**Nh** soumis à protection correspondant aux hameaux constitués en zone rurale

**Ny** dans lequel peuvent être admis quelques constructions complémentaires aux activités économiques artisanales commerciales et de services existantes ;

**A l'intérieur de ces zones sont délimités :**

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-17 et L.230 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans les zones urbaines ou naturelles ne peuvent être construits ou recevoir d'autres affectations que celles prévues. Ils sont repérés sur les

---

documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage.

- **les espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

- **les espaces boisés ou paysagers à conserver**, répertoriés au titre de l'article L.123-1-7. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

- **Des trames particulières signalant des caractéristiques et dispositions spécifiques pour :**

× **Les Zones inondables**, relevant d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles-inondation dans le Val d'Authion,

× **les zones de renouvellement et d'aménagement urbain** et celles dans lesquelles **des orientations d'aménagement sont édictées, dont les secteurs relevant de la ZAC des « Hauts de l'Épinay »** créée par délibération du conseil Municipal le 24 Octobre 2005 ;

×. **les zones humides répertoriées,**

×. **les zones relevant des périmètres de protection immédiat et rapproché de captages d'eau potable,**

×. **les zones où des vestiges ou indices de sites archéologiques sont répertoriés.**

- **Des dispositions réglementaires graphiques** (marges de recul spécifiques par rapport aux voies, ...)

6

---

#### ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

---

- Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (article L. 123-1 du code de l'urbanisme).
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.



---

**ARTICLE 5 LEXIQUE DU RÈGLEMENT**

---

Les définitions et schémas figurant dans le lexique apportent des précisions sur des termes ou des notions développées dans le règlement.

**Alignement :**

L'alignement est défini comme constituant la limite de fait des façades des bâtiments existants ou des clôtures ou, en l'absence de limites matérielles, la limite entre le domaine public et le domaine privé

**Bâtiment annexe :**

Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les remises. Il ne doit pas y avoir d'accès direct depuis le bâtiment principal (il s'agit sinon d'une extension). Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

**Coefficient d'emprise au sol :**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface de terrain.

**Coefficient d'occupation du sol :**

Le COS détermine le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible par mètre carré de terrain.

**Egout de toiture :**

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruisselle des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

7

**Emprise au sol :**

Il s'agit de la projection verticale des parties non enterrées de la construction (de haut en bas) sur une surface horizontale.

**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture à partir du sol naturel

**Hauteur d'immeuble :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis

- ou 

♦	le faîtage	}	jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux
♦	l'égout du toit		

**Pignon :**

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles ; ou mur ne comportant aucune ouverture (mur aveugle).

**Terrain (ou unité foncière ou lot ou îlot de propriété) :**

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire, destiné à recevoir une construction.

---

## ARTICLE 6 - STRUCTURE du RÈGLEMENT du PLU

---

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

### SECTION 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

**Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites

**Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

~~Article 5 : Caractéristiques des terrains (supprimé suite à l'adoption de la loi ALUR le 24/03/2014)~~

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

8

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

### SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La section 3 définit les densités.

~~Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (supprimé suite à l'adoption de la loi ALUR le 24/03/2014)~~

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- ♦ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ♦ des équipements existants ;
- ♦ des volontés d'aménagement.

**COMMUNE DELEGUEE DE :  
BEAUFORT-EN-VALLÉE**

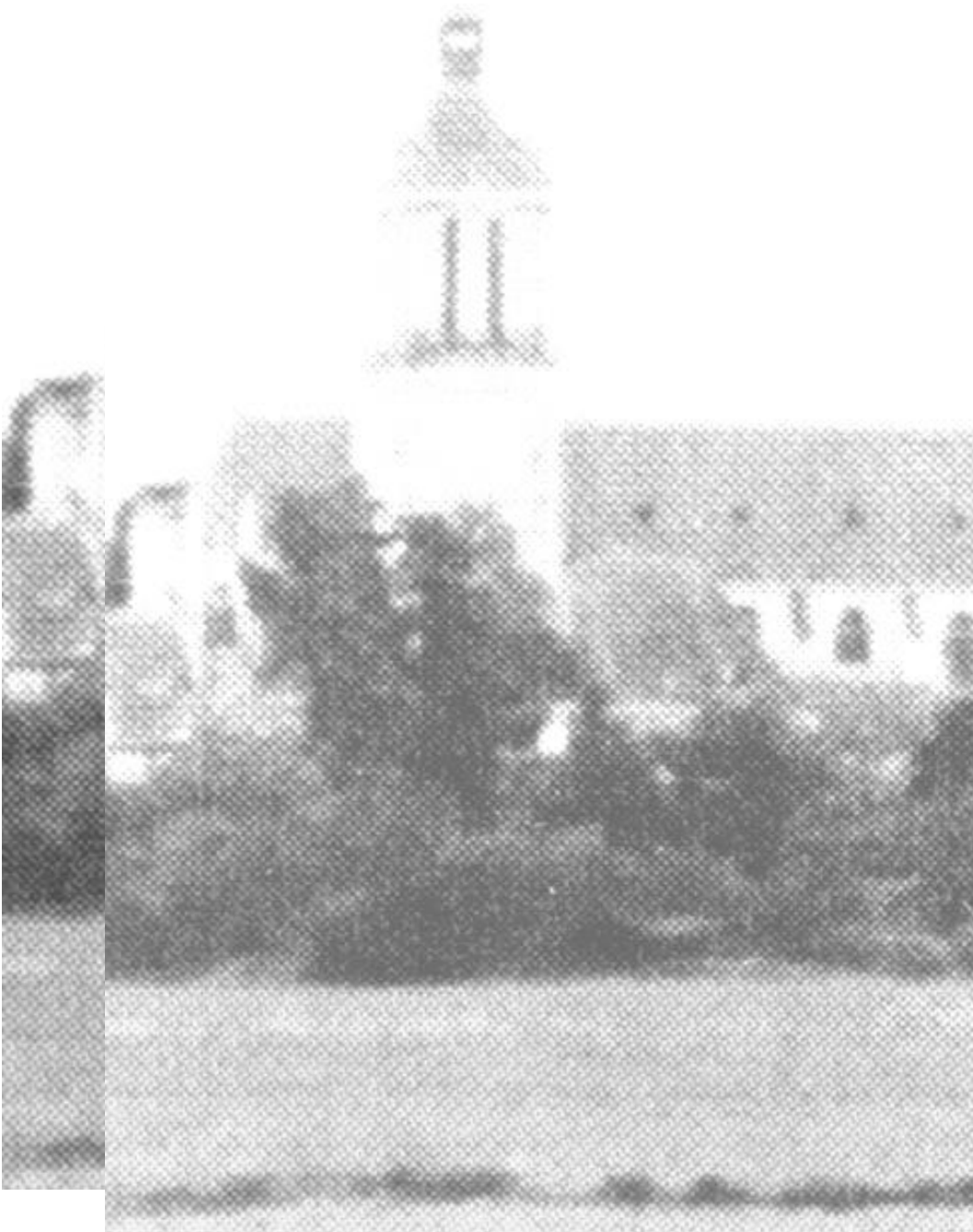
**TITRE II  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**ZONE UA**

**ZONE UB**

**ZONE UE**

**ZONE UY**



## **CHAPEAU INTRODUCTIF A VALEUR NON REGLEMENTAIRE**

Les zones urbaines sont dites « zones U »

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le projet d'aménagement et de développement durable de l'agglomération approuvé par conseil Municipal peut définir dans certains cas les orientations à prendre en compte dans l'évolution de certaines parties zones urbaines.

L'économie de l'espace et l'économie des déplacements en partie commandées par les contraintes économiques et environnementales du territoire et de l'agglomération se conjuguent pour viser trois objectifs :

### **1 Valoriser les statuts et les fonctionnalités urbaines :**

Cet objectif se décline autour du renforcement du tissu économique, du développement des pôles de centralité, et singulièrement du centre ville, du renforcement conjoint de l'offre de formation, de services et équipements et de l'amélioration et de la diversification des modes de déplacements.

### **2 Favoriser la mixité sociale générationnelle et urbaine**

Cet objectif se réfère à la diversification de l'offre en logement, et notamment de l'offre locative et de logements intermédiaires, mais également à la valorisation et à la hiérarchisation de l'offre de services au sein de l'agglomération, afin de permettre la plus grande diversité des parcours résidentiels et d'assurer les meilleures possibilités de renouvellement et de fixation de la population.

**3 Prendre en compte un développement urbain moins consommateur** d'espaces et d'énergie, assurant la protection coordonnée des espaces à forte valeur patrimoniale, environnementale, agricole et paysagère et la mise en valeur d'une trame verte d'agglomération.

Différentes zones et secteurs, correspondant à des morphologies urbaines spécifiques, sont distingués. Ce sont :

↔ les zones UA, UB, UE, UY et leurs secteurs UAb, UBa, UBb, UBc, UBm et Uya ;

Des trames particulières signalant des caractéristiques et dispositions spécifiques sont également identifiées. Elles concernent :

- \* 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 sont édictées,
- \*. les zones relevant des périmètres de protection immédiat et rapproché de captages d'eau potable,
- \*. les zones où des vestiges ou indices de sites archéologiques sont répertoriés.

## ZONE UA

### **CHAPEAU INTRODUCTIF A VALEUR NON REGLEMENTAIRE**

**La zone UA** est une zone agglomérée dense correspondant d'une part aux espaces de bâti ancien du cœur de ville, faisant l'objet d'une étude de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, en cours

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante de l'habitat.

Elle accueille, en plus des activités commerciales, des services, des activités artisanales et des équipements.

Cette zone est par définition desservie par les réseaux.

Elle comprend le secteur suivant :

**Le secteur UAb** : correspondant aux zones urbaines de bâti ancien dominant, offrant une morphologie de faubourg, moins dense et d'une élévation moindre que le cœur de ville

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

- \* les Zones inondables, relevant du 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,
- \* les zones où des vestiges ou indices de sites archéologiques sont répertoriés.

11

---

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

---

**ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**1.1 Sont interdits :**

- Les établissements, installations, ou utilisations du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ou du voisinage.
- La création de bâtiments agricoles ou d'élevage,
- La création de bâtiments à usage d'activités industrielles,
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement de caravanes et les lotissements de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les entrepôts non liés à un équipement ou à une activité commerciale, artisanale ou de service.
- Les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.

12

**1.2 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

---

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

---

**2.1 Dispositions générales :**

*Sous réserve :*

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pour la zone ou pour le voisinage,
- de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'environnement urbain,
- de ne pas compromettre 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,

Sont autorisées :

- Les démolitions, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Les constructions et extensions de constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes.
- Les constructions et installations à usage d'équipement, de bureaux, commerces et services.
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre.
- Les installations, ouvrages, équipements et constructions liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public ou collectif.

**2.2 Dispositions particulières :**

- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, s'appliquent les dispositions prévues au 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 « 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.

**2.3 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 UA 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, tout nouvel 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.

**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.

**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 principales devront prendre en compte le déplacement des personnes à mobilité réduite

15

---

**ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau**

- Tout bâtiment à usage d'habitat 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 de toute 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 Assainissement

### a -Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle 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.
- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

### 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. .
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, la pose de citernes de récupération des eaux pluviales enterrées est autorisée.

### c- Défense Incendie

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

16

## 4.3 Electricité, réseaux divers

- Les branchements et réseaux privés (ex. : électricité, téléphone, gaz,...) doivent être enterrés ou dissimulés en façade des constructions, sauf impossibilité technique.

## 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 s'applique pas aux paraboles.

---

~~ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

---

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

---

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

---

**6.1 Dispositions générales** : sauf indication particulière portée sur le document graphique (marge de recul, etc) :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement, pour assurer la continuité visuelle du bâti ;
- Une implantation différente est autorisée pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif d'infrastructure ou de superstructure ;
- Les balcons et éléments d'animation de façade sont autorisés au dessus du rez-de-chaussée, dans la limite des règlements de voirie en vigueur ; les saillies ne peuvent excéder 0,50 mètres par rapport à cet alignement.

**6.2 L'implantation en retrait est cependant autorisée :**

- \* en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas étant défini dans le prolongement de la construction existante ;
- \* pour l'édification d'une annexe ;
- \* si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement ;
- \* si une continuité visuelle sur rue est assurée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1.80 mètre ; cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, muret surmonté d'une grille, bâtiment annexe, etc... pouvant éventuellement être utilisés conjointement ;
- \* dans le cas d'un décrochement de façade sous réserve que celui-ci ne dépasse pas 30% du linéaire de la façade.
- \* dans le secteur UAb, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à 3 mètres ou moins du domaine public ;
- \* dans le cas des constructions à usage d'habitation sous forme d'immeubles collectifs intégrant une mixité fonctionnelle en pied de bâtiment (commerces, services, équipements ..), d'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 ;

17

---

**ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1 Dispositions générales :**

- 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 3 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 figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, selon les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation du Val d'Authion.

---

**ARTICLE UA 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, d'ensoleillement, de luminosité et de salubrité soient satisfaites.

18

---

**ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL**

---

**9.1 Disposition générale :**

- Non réglementée

**9.2 Dispositions particulières :**

- Des dispositions particulières s'appliquent dans les secteurs soumis aux risques d'inondation 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.

---

**ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

- 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) ;

**10.1 Dispositions relatives aux immeubles existants :**

- Quand un immeuble ancien bas se trouve, sur rue, entre deux immeubles plus hauts, il peut être surélevé dans les conditions suivantes :
  - Que l'immeuble existant ne soit pas dénaturé par la surélévation,
  - que l'aspect de la rue n'en soit pas sensiblement modifié,

---

- que la hauteur de la construction surélevée n'excède pas celle des immeubles voisins.

#### **10.2 Dispositions relatives aux constructions neuves :**

- Les bâtiments doivent respecter le gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions.
- Pour les immeubles implantés à l'intérieur d'une parcelle, la construction ne doit pas dépasser le gabarit des bâtiments édifiés sur la rue et avoisinants.
- En cas de terrains en pente, la hauteur du bâtiment est définie au point le plus bas du terrain naturel.

#### **10.3 Dispositions relatives aux bâtiments annexes**

- La hauteur d'un bâtiment annexe dépend du contexte architectural
- Elle ne peut dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- La hauteur d'un bâtiment annexe implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit

#### **10.4 Hauteur absolue :**

- La hauteur absolue est fixée à 15 mètres (soit R+4ou R+3+combles).
- Dans le secteur UAb : La hauteur absolue de zone est fixée à 10 mètres (soit R+2 ou R+1+Combles).

#### **10.5 Dispositions particulières**

- \* La hauteur des équipements publics et d'intérêt public n'est pas réglementée.
- \* Pour les constructions existantes qui ont une hauteur supérieure aux normes mentionnées ci-avant, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.
- \* Dans les secteurs de renouvellement et d'aménagement urbain figurant au document graphique (zonage) sous forme de trame, des dispositions particulières visées dans les orientations d'aménagement sont applicables.

19

---

### **ARTICLE UA 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 la forme urbaine, participer à la valorisation du bâti de la zone, 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.
  - Les dispositions édictées par le présent article pourront être adaptées s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...), sous réserve toutefois de leur intégration dans l'environnement immédiat.

### **11.2 Volumes et terrassements**

- Les volumes s'adapteront au relief du terrain et à la végétation et non l'inverse

### **11.3 Toitures**

#### a - Pentes

- 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 d'intérêt collectif ;
  - ✓ les extensions de bâtiments existants, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf lorsqu'ils sont implantés en mitoyenneté avec la ligne de faitage en limite séparative.
- Afin de favoriser les constructions à faible consommation énergétique ou présentant des concepts innovants, des pentes différentes pourront être autorisées. Les toitures-terrasses ne sont toutefois autorisées que si la conception architecturale du bâtiment fait l'objet d'une justification architecturale urbanistique ou environnementale.

#### b - Couverture

- Elle doit être réalisée en ardoise ou en matériau présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.
- Toutefois, 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, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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'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, sous réserve que les panneaux photovoltaïques soient intégrés à la toiture et que leur couleur soit en harmonie avec les matériaux de couverture utilisés pour la toiture.

✓ les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises, les puits de lumière et les vérandas ainsi que pour les abris de piscines et serres d'agrément.

✓ les toitures végétalisées pour les constructions nouvelles faisant appel à une architecture innovante.

• 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 ;

✓ la tuile (autre que celle présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise), sauf sur les édifices en comportant déjà ;

✓ la tôle ondulée ;

✓ 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.

c- Ouvertures de toits

21

• Les ouvertures de toits seront obtenues soit par des châssis vitrés situés dans le plan même de la toiture ou par des lucarnes.

♦ Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux pentes. Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

• Sont interdits :

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

✓ les lucarnes dont les fenêtres et les jouées ne seraient pas verticales ;

d - Paraboles

• La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

### 11.3 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).

- Les maçonneries non enduites seront de type traditionnel avec rejointement au mortier de chaux claire, couleur sable, à l'exclusion de toute maçonnerie de fantaisie (joint en creux ou en relief exclus).
- Les enduits seront grattés ou talochés, de teinte naturelle et de la couleur claire ou rosé du sable. Ils seront de préférence au mortier de chaux claire naturelle. L'enduit en ciment gris est interdit ainsi que le blanc pur.
- Sont interdits : la brique creuse apparente, les agglomérés de ciment imitant le moellon et toute les imitations de matériaux naturels (fausse pierre, faux marbre, faux pans de bois, faux joints d'appareil)
- Quand on utilisera des matériaux contemporains, ils seront mis en œuvre sans chercher à pasticher les matériaux traditionnels.
- Peut 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. Dans ce cas, les bardages et panneaux bois ne peuvent toutefois recouvrir plus du tiers de la façade et leur couleur doit s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

#### b – Ouvertures/percements des façades

- En façade sur rue (ou lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public) les percements de façades seront obtenus par des baies plus hautes que larges (rapport minimum hauteur / largeur = 1,2). Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux vitrines ou pour les constructions à usage commercial ou professionnel et les portes de garages.

22

### **11.4 Dispositions particulières aux bâti ancien : RESTAURATION - RÉHABILITATION - EXTENSION**

- Les constructions et ouvrages de qualité existants doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.
- L'architecture ancienne doit être respectée. Les façades et les toitures doivent garder ou retrouver les dispositions anciennes et leur caractère d'origine.
- La trame de construction des immeubles doit être affirmée et conservée.
- Lors des ravalements ou remise en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.
- Les extensions doivent respecter les diverses composantes du bâti existant.
- Les murs traditionnels doivent être préservés sauf pour l'accès à la propriété ou pour la réalisation d'un bâtiment à l'alignement de la voie.

#### **Bâtiments anciens - Façades**

##### Façade - Aspect

- Pierre :
  - × Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature en respectant la finition d'origine,
  - × Sur les murs en pierre de taille, l'enduit est interdit,



---

\* Pour des surfaces importantes, le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent par l'aspect, la forme, la couleur, la structure d'origine.

• Moellons :

\* Les murs en moellon peuvent être enduits. Dans ce cas, l'enduit doit reprendre la structure, l'aspect, la couleur des enduits traditionnels.

• Colombage :

\* Les colombages ne doivent pas être enduits ou mélangés avec d'autres matériaux,

\* Ils peuvent être mis en valeur en faisant apparaître ou en réalisant un bardage en ardoise.

• Quand le bâtiment donne sur cour, les systèmes de chauffage et de climatisation doivent être implantés sur cour (non visible depuis l'espace public). Dans les autres cas, ils devront être encastrés en façade ou dissimulés en toiture.

#### Façade - Ouvertures

• La création de nouvelles baies doit être limitée au strict nécessaire. Le cas échéant, elles doivent reprendre les proportions et les dispositions de celles existantes et s'intégrer à l'aspect général de la façade du bâtiment dans son ensemble et éventuellement des bâtiments environnants.

• Pour les encadrements, il y a lieu d'adapter les nouveaux équipements aux baies anciennes existantes : linteaux, appuis, nature et couleur des matériaux,

#### Façade -Vitrines commerciales

• Les vitrines et devantures anciennes doivent être conservées ou restaurées tant qu'elles participent à l'activité commerciale.

• Les glaces réfléchissantes sont à exclure.

• Pour les menuiseries sont autorisées, soit :

\* Les couleurs douces si les encadrements de vitrine sont larges,

\* Les couleurs plus vives si l'encadrement est inférieur à 5 m de large.

• Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur.

• Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

#### **Bâtiments anciens - Toitures**

• Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, lucarnes, châssis de toit, ...) afin que le bâtiment garde son allure générale. Les châssis de toiture peuvent être autorisés à condition de s'harmoniser avec les ouvertures déjà existantes. Ceux-ci seront encastrés et limités à 78 X 98 cm et positionnés dans le sens plus haut que large.

• La conservation ou la restauration de lucarnes ou de cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

### **Bâtiments anciens - Annexes à l'habitation**

- Pour les vérandas, l'ossature doit être constituée d'éléments fins. Dans le cas d'un soubassement maçonné, celui-ci doit être traité à l'identique de celui de la façade principale.

#### **11.5 Clôtures**

- Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment, dans la limite d'une ouverture par unité foncière.
- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Elles doivent être constituées par:
  - ✓ Soit d'un mur plein, adapté au gabarit de la rue. Le mur sera réalisé en pierres jointoyées ou en maçonnerie enduite de la même coloration que le bâtiment principal.
  - ✓ Soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté éventuellement d'un barreaudage (métallique ou en bois).
  - ✓ soit une haie vive, doublée ou non d'un grillage, lequel sera implanté en retrait de la haie,
  - ✓ 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 ; l'usage conjoint des murs, murets et des claustra, barreaudage ou palissade en bois est également autorisé.
- Dans le cas d'une clôture à structure totalement ou partiellement métallique, on utilisera des fers de section carrée ou rectangulaire. Le barreaudage métallique sera de couleur sombre ou en noir cassé, en harmonie avec les garde-corps éventuels de balcons ou de terrasses.
- Dans les autres cas, les clôtures seront de préférence de teinte claire, en harmonie avec les menuiseries et coloration des façades.
- Pour les propriétés de qualité exceptionnelle, possédant un parc, il pourra être réalisé des clôtures de type plus monumental, en harmonie avec l'environnement.
- Des modes de clôture particuliers pourront être imposées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, selon les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation du Val d'Authion.

24

#### **11-6 Constructions annexes**

- Pour être autorisés, les bâtiments annexes (garages, appentis, jardins d'hiver, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Le volume général des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

- 
- Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et le caractère de la zone.
  - Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> pourront être réalisés en bois. Leur conception doit reprendre les pentes, teintes et aspect de la toiture du bâtiment principal.

#### 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 ou dans les périmètres de protection d'un monument historique 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 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

#### ARTICLE UA 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 m<sup>2</sup> pour les véhicules automobiles légers.*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être dans la mesure du possible réalisé en dehors des voies publiques. Il doit prendre en compte le stationnement et le déplacement des personnes à mobilité réduite.
- Les pentes des accès aux garages et parking ne devront pas excéder 15%.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement.
- Stationnement des deux roues : les opérations nouvelles d'habitat collectif, 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
- 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 UA 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 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 m<sup>2</sup> de parcellaire non construit ou recevoir un traitement paysagé. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, à feuillage caduc ou marcescent dominant.
- Dans les opérations groupées et les ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.
- 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.
- Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par les mêmes matériaux que ceux autorisées en clôtures ou entourés d'une haie par une haie végétale.
- 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.

26

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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 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'Épinay » 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. Pentes

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.
  - ✓ Pour les constructions à usage d'activité industrielles, artisanales et d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de vente
    - Pour les constructions à usage de commerces non alimentaire : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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)*

## 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 m<sup>2</sup>.

---

### 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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)*

## ZONE UY

### **CHAPEAU INTRODUCTIF A VALEUR NON REGLEMENTAIRE**

Il s'agit d'une zone vocation économique, à caractère artisanal, industriel, et commercial.

La zone UY comprend :

**le secteur UYa** : affecté aux activités à dominante tertiaire

**le secteur UY ACTIVAL** : correspondant au Parc d'Activités ACTIVAL, il fait l'objet de dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales

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,

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

60

### **ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1 Dispositions générales**

##### Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées aux articles UY2.2 et UY.2.3.
- Les bâtiments agricoles, à l'exception :
  - \* des coopératives agricoles et des sites de stockage liées aux activités agricoles (engrais, productions agricoles, etc ....)
  - \* des serres de production, en verre ou en matière plastique.
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, s'appliquent les dispositions prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation du Val d'Authion

---

**ARTICLE UY 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS  
CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**2.1 Dispositions générales :**

- Sont admis:
  - ✓ Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales de services et de bureaux
  - ✓ Les installations et ouvrages nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général ou collectif, liés ou non aux réseaux.
  - ✓ Les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc.) à la condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
  - ✓ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. La surface desdites constructions ne pourra pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et la construction à usage d'habitation devra être intégrée au volume du bâtiment d'activités ;
  - ✓ L'extension des constructions existantes, compris les habitations et leurs annexes.
  - ✓ 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 serres de production, en verre ou en matière plastique sous réservoir de ne pas occuper plus d'un tiers de la zone. Pour l'application de cette disposition il est précisé que le calcul des superficies (1/3) s'exerce dans chacun des secteurs relevant de la zone UY.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, s'appliquent les dispositions prévues au Plan de Prévention des Risques naturels – Inondation du Val d'Authion
- 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.

61

**2.2 Dispositions particulières au secteur UYa :**

- Sont admis :
  - ✓ Les constructions installations et ouvrages nécessaires aux activités artisanales, commerciales de services et de bureaux
  - ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ;
  - ✓ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. La surface desdites constructions ne pourra pas dépasser 150 m<sup>2</sup>

---

de surface de plancher et la construction à usage d'habitation devra être intégrée au volume du bâtiment d'activités ;

✓ Les installations constructions et ouvrages nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général ou collectif, liés ou non aux réseaux.

✓ Les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc.) à la condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

✓ L'extension des constructions existantes, compris les habitations et leurs annexes.

✓ 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 d'inondation figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, s'appliquent les dispositions prévues au Plan de Prévention des Risques naturels – Inondation du Val d'Authion

### 2.3 Rappels :

• 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 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 autorisées 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 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

✓ 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 UY 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.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et l'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation générale et doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Tout accès nouveau le long des axes classés à grande circulation (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 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).

63

**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 UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau**

- Tout bâtiment qui le requiert 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, 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 raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Notamment, les entreprises ou les commerces susceptibles de déverser dans le réseau des hydrocarbures, graisses, peinture ou corps solides sont tenus d'installer, au départ de leur branchement, un bac de décantation de capacité suffisante et muni de cloison siphonide, pour qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau.
- En cas d'impossibilité technique justifiée de branchement au réseau collectif d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

### b - Eaux pluviales

**Dans le secteur UY Actival**, les eaux pluviales de surface ou recueillies des toitures devront être pour partie répandues superficiellement sur chaque lot. Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

Chaque parcelle comprend au moins un branchement d'eaux pluviales en attente, en limite de propriété. Ce branchement est constitué par une canalisation de 300 mm de diamètre.

Pour limiter les débits d'eaux pluviales dans le réseau public, l'acquéreur ne devra pas rejeter sur son branchement, un débit supérieur à **100 litres par hectare et par seconde** pour la pluie décennale de référence.

Si en fonction de sa surface et de son coefficient d'imperméabilisation le projet est susceptible de produire un débit de pointe d'eaux pluviales supérieur à la valeur indiquée précédemment, l'acquéreur devra mettre en place sur sa parcelle un système de rétention des eaux pluviales équipé en sortie d'un régulateur de débit fiable limitant le rejet à 100 litres par hectare par seconde maximum.

L'ouvrage de rétention sera dimensionné pour tamponner une pluie de période de retour de 10 ans (pluie décennale).

Pour éviter l'envasement du volume de stockage et réduire les risques d'obstruction du régulateur de débit, des dispositifs de décantation et des dégrilleurs seront installés sur les arrivées d'eaux pluviales provenant des bâtiments et des espaces extérieurs.

Au moment du dépôt de son dossier de demande de permis de construire, l'acquéreur présentera à l'aménageur, pour approbation, son projet de système de rétention et de limitation de débit des eaux pluviales.

### **Dans le reste de la zone UY et dans le secteur UYa :**

- 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.
- 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'activités ou d'habitat doit être raccordé au réseau d'électricité.
- Les réseaux publics où d'intérêt général et les branchements et canalisations doivent être établis en souterrain.

#### **4.4 Collecte des déchets**

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

---

### **ARTICLE UY 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

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

65

---

### **ARTICLE UY 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :
  - ✓ à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'alignement de la R.D.347
  - ✓ à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement de la R.D.347 dans le secteur UYa
  - ✓ à une distance minimale 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.
- Cependant, peuvent être admises :
  - ✓ à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités industrielle, tels les services généraux, bureaux, kiosque de gardiennage, etc. , ou celles dont la superficie bâtie est inférieure à 400 m<sup>2</sup> ; Cette disposition ne s'appliquent pas en rive de la R.D.347
  - ✓ sans distance minimale de recul imposée, les constructions liées aux divers réseaux,
  - ✓ les extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document ne modifiant pas l'alignement préexistant.

**ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1 Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en un retrait minimal de 5 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, cette distance peut être inférieure :
  - ✓ Sous réserve expresse de la réalisation de prescriptions adaptées de sécurité incendie ;
  - ✓ Pour l'implantation des équipements publics liés ou non aux divers réseaux.
  - ✓ en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document implantés à moins de 5 mètres de la limite séparative.
  - ✓ 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 UY 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

66

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.
- Toutefois si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à 2 mètres, à la condition que puissent être satisfaites par ailleurs les exigences de la sécurité (incendie, protection civile, inondation) et de salubrité.
- 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.

**ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL**

---

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 75% 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.
- 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.

## ARTICLE UY 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, silos, cheminées, etc...).

### 10.2 Hauteur absolue

- le point le plus haut des bâtiment à usage d'activité au droit des murs extérieurs ne peut être à plus de 17 mètres au dessus du point le plus haut du terrain.
- Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension d'une construction existante 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.

## ARTICLE UY 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.
- 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 et installations doivent être adaptées au relief tant dans leur implantation que leur forme, en tenant compte des constructions environnantes.

### 11.3 Toitures

#### a - Pentes

- Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour les bâtiments à usage d'activités et les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

b - Couverture

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.
- 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.

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 être privilégiées. Des couleurs plus vives, notamment pour les commerces, peuvent être utilisées en contraste.
- 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.
- En cas d'emploi de tôles métalliques celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

68

b - Ouvertures

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

**11.5 Clôtures**

- Sauf obligation découlant de dispositions particulières à certaines catégories d'industrie ou d'activités, 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 de couleur vert foncé doublés ou non une haie vive d'essences locales,
  - ✓ un talus planté d'essences locales.
- 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.

---

**ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT**

---

Une aire de stationnement est définie par la superficie nécessaire au chargement et déchargement, y compris les accès.

- 
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
  - Les pentes des accès aux garages et parking ne devra pas excéder 10%.
  - Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraisons que des véhicules du personnel et des visiteurs. Il sera exigé :
    - ✓ 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 d'activité industrielles, artisanales : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de vente
      - Pour les constructions à usage de commerces non alimentaire : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

---

#### **ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

- ✓ Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou les aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées ou végétalisées à concurrence de 10% minimum de la surface parcellaire.
- ✓ La plantation de deux arbres de haute tige ou d'agrément sera obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de surfaces engazonnées ou végétalisées et il est fait obligation de planter des arbres de haute tige ou autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- ✓ Les aires de stockage ou de dépôt visibles depuis l'espace public doivent être masquées par une haie végétale.
- ✓ Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**~~ARTICLE UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

---

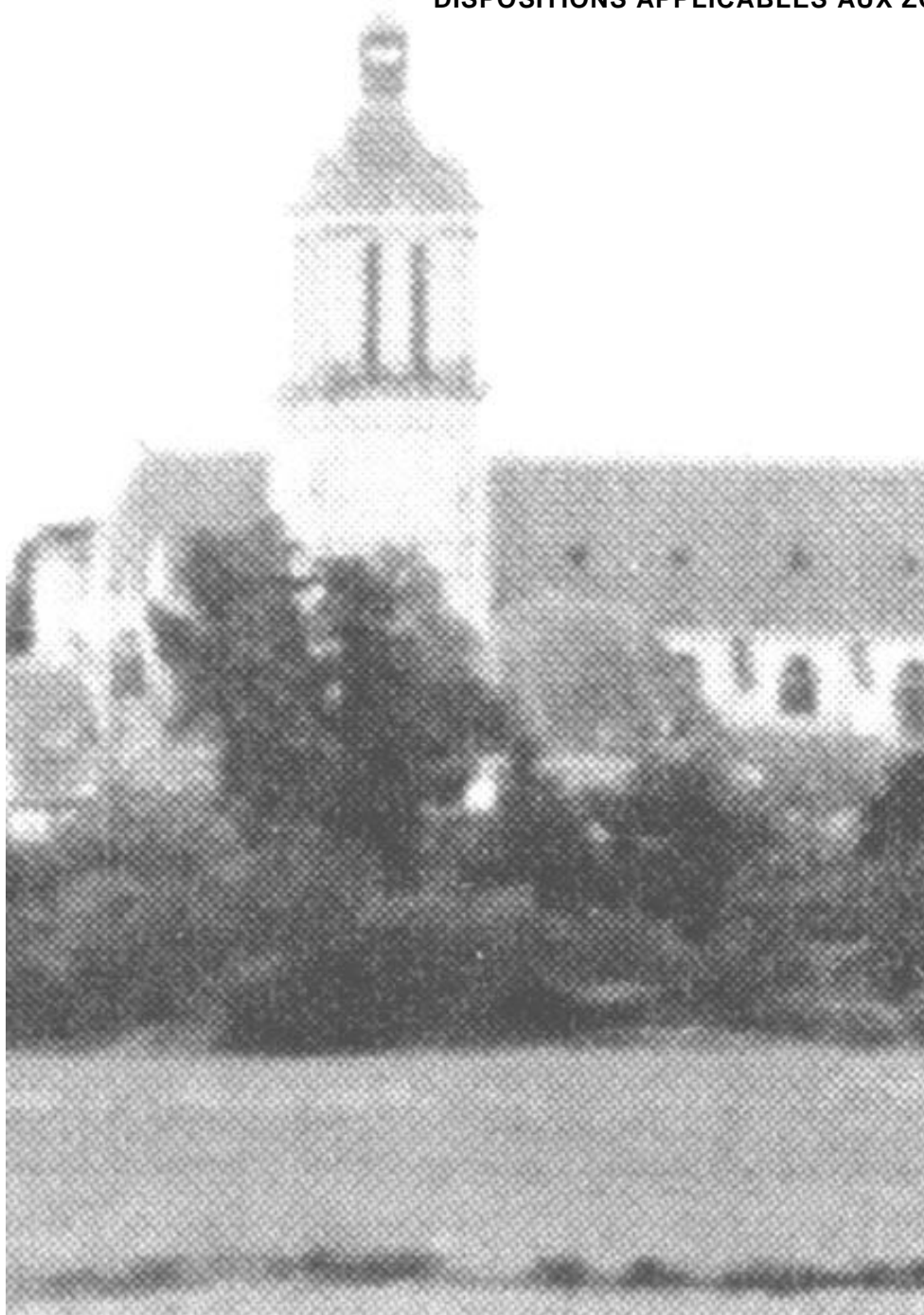
*(supprimé suite à l'adoption de la loi ALUR le 24/03/2014)*



---

COMMUNE DELEGUEE DE :  
BEAUFORT-EN-VALLÉE

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**



**ZONE 1AUb**

**ZONE 1AUe**

**ZONE 1AUy**

**ZONE 2AU**

71

## **CHAPEAU INTRODUCTIF A VALEUR NON REGLEMENTAIRE**

### **Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs du territoire à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation .

Le projet d'aménagement et de développement durable et les orientations d'aménagement approuvés par conseil Municipal définissent les orientations à prendre en compte dans l'évolution des zones à urbaniser.

L'économie de l'espace et l'économie des déplacements en partie commandées par les contraintes économiques et environnementales du territoire de l'agglomération se conjuguent pour viser trois objectifs principaux :

#### **1 Valoriser les statuts, les fonctionnalités et les polarités urbaines :**

Cet objectif se décline autour du renforcement du tissu économique, du développement des pôles d'équipements existants et de la centralité principale, du renforcement de l'offre de formation et d'animation et de l'amélioration et de la diversification des modes de déplacements. Dans les zones à urbaniser cet objectif s'appuie fortement sur la définition de polarités de quartiers ou de secteurs .

#### **2 Favoriser la mixité sociale générationnelle et urbaine**

Cet objectif se réfère à la diversification de l'offre en logement, et notamment de l'offre locative et de logements intermédiaires, mais également à la valorisation et à la hiérarchisation de l'offre de services de proximité, afin de permettre la plus grande diversité des parcours résidentiels et, dans les zones à urbaniser, d'assurer, de gérer et d'évaluer les meilleures possibilités de renouvellement et de fixation de la population, dans un cadre programmatif raisonné.

**3 Prendre en compte d'un développement urbain moins consommateur d'espaces et d'énergie**, assurant la protection coordonnée des espaces à forte valeur patrimoniale, environnementale, agricole et paysagère et la mise en valeur d'une trame verte d'agglomération. Cette disposition s'appuie également sur un échelonnement affirmé de l'ouverture à l'urbanisation destiné à répondre au plus près aux besoins constatés et à en évaluer les incidences par rapport aux grands objectifs du P.A.D.D.

#### **L'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs considérés s'appuie également sur les éléments suivants :**

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

---

Ainsi, les constructions y seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Lorsque celle-ci sont déjà établies, des dispositions particulières pourront prévaloir (cas du secteur 1AUb1)

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification, une révision simplifiée ou une révision globale du plan local d'urbanisme (PLU) selon l'importance et les incidences de l'opération.

Ainsi Les zones à urbaniser comprennent deux types de zones :

⇒ Les zones 1AU qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

⇒ Les zones 2AU deviennent opérationnelles après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

Y sont distinguées les zones suivantes :

- 1AUb, dont les formes urbaines seront définies par références aux zones UB ;
- 1AUy, dont les formes urbaines seront définies par références aux zones UY,
- 1AUe, dont les formes urbaines seront définies par références aux zones UE ;

73

Les orientations d'aménagement apportent des précisions sur les densités et hauteurs des bâtiments et sur les formes urbaines envisagées;

Des trames particulières sont également portées aux document graphiques ou annexes afin de signaler les caractéristiques suivantes :

- \* 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,
- \* **Les Zones relevant de la ZAC des « Hauts de l'Epinais » 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 où des vestiges ou indices de sites archéologiques sont répertoriés,
- \* les secteurs soumis aux risques de retrait-gonflement des argiles.

## ZONE 1AUb

### **CHAPEAU INTRODUCTIF A VALEUR NON REGLEMENTAIRE**

**La zone 1AUb** représente l'aire d'extension directe de l'agglomération à vocation d'habitat, intégrant des activités et équipements d'accompagnement.

Cette zone est soumise à un régime particulier en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement.

Son urbanisation doit respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et le règlement.

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, ils peuvent être urbanisés :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Le secteur 1AUb1 répond spécifiquement à cas.

Le développement urbain proposé recherche des formes urbaines variées (en matière de densité d'offre de logement d'implantations et de hauteurs des constructions notamment) mais cependant nettement organisée autour de la ZAC des Hauts de l'Epinay créée le

Elle comprend :

**Le secteur 1AUb1** : destiné à accueillir majoritairement de l'habitat et dont l'urbanisation pourra se dérouler au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

74

Il convient d'y éviter les occupations et utilisation du sol qui la rendrait impropres ultérieurement à l'urbanisation.

Les activités agricoles y sont maintenues sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

---

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

---

**ARTICLE 1AUb 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**1.1 Sont interdits :**

- La création de bâtiments agricoles ou d'élevage.
- les carrières et autres extractions de matériaux.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage.
- les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.
- les terrains de camping et de caravanage.
- les activités industrielles et artisanales.

**1.2 Autres Dispositions :**

- 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.

75

---

**ARTICLE 1AUb 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**2.1 Dans l'ensemble de la zone 1AUb, sont admises sous condition :**

- les opérations dont l'affectation dominante est l'habitat, à condition qu'elles se réalisent :
  - \* dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, selon les dispositions prévues par les orientations d'aménagement
  - \* au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur selon les dispositions prévues par les orientations d'aménagement notamment dans le secteur 1AUb1

**Et ceci à condition que :**

- Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ou de l'ensemble des zones d'urbanisation future ;
- La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
- L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

- 
- 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.
  - 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.
  - 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.

## **2.2 Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :**

- ✓ À condition de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone, l'aménagement et l'extension, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol, des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.
- ✓ Les installations ouvrages et constructions nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général ou collectif.
- ✓ Les constructions à usage de bureaux, services et loisirs, liées aux opérations d'habitat.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

76

## **2.3 Autres dispositions :**

- Il est rappelé que :
  - ✓ 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 dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers, quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis, pour avis, au Service Régional de l'Archéologie.

---

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 1AUb 3 ACCES ET VOIRIE**

---

**3.1 Accès**

- 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 dans le secteur 1AUb1

**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 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).
- 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.
- 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).

77

**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 devront prendre en compte le déplacement des personnes à mobilité réduite

---

**ARTICLE 1AUb 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, mitigeur thermostatique, 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.
- 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'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et selon les indications portées par les orientations d'aménagement.
- Le débit de fuite immédiat vers le réseau collecteur ne devra pas dépasser celui existant avant travaux.
- L'usage de citernes de récupération des eaux pluviales est recommandé. Les citernes et réservoirs devront être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 50% de la superficie de la parcelle non construite.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

c- Défense Incendie

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

**4.3 Electricité, réseaux divers**

- Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.
- Les réseaux publics où d'intérêt général et les branchements et canalisations doivent être établis en souterrain.



---

#### 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 paraboliques, 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 1Aub 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

---

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

---

### ARTICLE 1Aub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

#### 6.1 Dispositions générales

- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) et 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. Ce retrait minimal peut être réduit, si cela procède d'un parti pris architectural, urbanistique et/ou paysager figurant dans un plan d'ensemble étudié à l'échelle de l'opération ou d'une séquence particulière.

79

#### 6.2 Dispositions particulières

- Des dispositions différentes peuvent également être appliquées dans les cas suivants :
  - ✓ Pour l'extension de constructions existantes.
  - ✓ 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.
  - ✓ pour les équipements publics ou d'intérêt public dont l'implantation n'est pas réglementée.
  - ✓ Pour les constructions à usage d'habitation sous forme d'immeubles collectifs, ; dans ce cas 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.

---

\* D'autres dispositions pourront toutefois 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.

---

## ARTICLE 1AUb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 7.1 Dispositions générales :

Sauf indications particulières portées aux orientations d'aménagement :

- Les constructions 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 ;
- Pour une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation d'autres dispositions pourront prévaloir quant aux constructions principales ou 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 notamment au regard des principes définis aux orientations d'aménagement.

---

## ARTICLE 1AUb 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 80

---

- 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 1AUb 9 EMPRISE AU SOL

---

- 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 75% en cas d'opérations d'ensemble ou groupées sous réserve des dispositions de l'article 1AUb 13 et des orientations d'aménagement.
- 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 liés aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif.

---

## ARTICLE 1AUb 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 :**

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- Le plafond de zone est fixé à 15 mètres.
  - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
    - ✓ 7 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.

#### **10.3. Dispositions particulières :**

- des normes particulières de hauteur des constructions pourront être imposées selon les dispositions prévues par les orientations d'aménagement.

### **ARTICLE 1AUB 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 l'environnement paysager et urbain, respecter et valoriser la forme urbaine, adopter une architecture correspondant à sa fonction.
- 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.

81

#### 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. Pentes

- Les toitures du ou des volumes principaux d'une construction de type traditionnel 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 ;
  - ✓ les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
  - ✓ les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
  - ✓ les toitures à la Mansart » ;
- Sont également admis :
  - ✓ les bâtiments ayant recours à l'usage de matériaux de couvertures nécessitant des pentes faibles tels le zinc ou le cuivre.
  - ✓ les constructions présentant des techniques innovantes et notamment celles se référant à des normes de haute qualité environnementale ou à faible consommation énergétique.
  - ✓ Les toitures-terrasses ou les toitures à pente faible notamment pour l'habitat collectif ou les opérations groupées
- 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.

82

#### b - Couverture

- Elle peut être réalisée en ardoise ou en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.
- Sont également autorisés :
  - ✓ les matériaux de couvertures nécessitant des pentes faibles 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 et serres d'agrément.
- 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;
  - ✓ les tôles 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

#### 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) ;
  - ✓ 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).
- 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 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.
- 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 œuvre traditionnelle.

83

#### b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être adaptées à l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.
- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

### **11.5 Clôtures**

- 
- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent 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,
  - ✓ 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.
  - Des dispositions particulières pourront être prises en cas de nécessité de mise en place de murs de soutènement dans les secteurs à forte topographie.
  - 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.

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

**- Aspect général**

- Chaque construction ou aménagement devra obéir à une discipline de cohérence interne, de justesse d'échelle et d'harmonie avec son environnement, définie par ce que l'on appelle communément les « Règles de l'Art ».
- Ces règles d'harmonie s'appliquent aussi bien au rapport entre la construction projetée et les bâtiments voisins, qu'au rapport entre les différentes parties de la construction, volume principal et ajouts ou bâtiments annexes, façades et murs pignons, volume et pente de la toiture et lucarnes, couleurs, clôtures, choix des essences végétales...
- Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.
- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.
- Les couleurs des enduits ainsi que des menuiseries et fermetures s'inspireront du nuancier départemental de Maine et Loire.

---

**-Aspect architectural :**

- L'aspect extérieur des constructions sera particulièrement étudié.
- Les constructions devront présenter une simplicité de volume et s'intégrer parfaitement dans le cadre constitué par le paysage et les habitations environnantes.

- Murs :

- \* les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales ;
- \* en fonction de l'implantation des bâtiments et de la pente des terrains, les parties apparentes des soubassements seront traitées dans la même qualité et les mêmes matériaux que le reste de la façade ;
- \* En aucun cas les matériaux bruts, tels que briques, parpaings, carreaux de plâtre, ne pourront rester apparents.

- Toitures :

- \* Les couvertures seront de préférence réalisées en ardoise naturelle ou ardoise artificielle teinte schiste dans la masse. La pose losangée sera interdite.
- \* Les ouvrages de faîtage seront réalisés en tuiles faîtières ou à linolets ;
  - Les débords de toiture ou corniches seront obligatoires ;
  - Seules les gouttières nantaises sur doublis zinc seront autorisées ; par conséquent les gouttières demi-rondes sont interdites.
- \* Exceptionnellement, des matériaux différents peuvent être autorisés ponctuellement : vitrages intégrés dans la pente générale ou verrières.
- \* Pour les constructions implantées sur une limite séparative, les pentes de toitures devront être réalisées en cohérence sur cette limite.

85

- \* L'emploi de couvertures en terrasse est autorisé sous réserve d'une bonne intégration de l'ensemble de la construction à l'environnement, notamment par l'emploi de matériaux traditionnels (murets en schiste, clairs ardoises, zinc...).

- \* Pour les baies en toiture ou lucarnes, le raccordement avec la toiture se fera à 1,00 m au moins au dessous du faîtage et les joues seront à 1,00 m au moins des murs de pignon.

- \* Les châssis de toit devront être encastrés. La pose de volets d'occultation sur ces châssis est interdite en extérieur.

- Menuiseries :

- \* Les fenêtres présenteront des proportions rectangulaires : la hauteur sera la plus grande dimension.

- Dans le cas de baies vitrées, ou de portes-fenêtres de grandes dimensions, le respect de cette règle s'appliquera aux proportions des cadres de menuiseries composant l'ouverture.

- \* Les portes et les fenêtres peuvent être réalisées en aluminium de préférence laqué, en pvc ou en bois. Dans le cas d'ouvrages en bois, il est recommandé que ceux ci soient peints.

- Formes architecturales non traditionnelles des toitures

- \* Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe 11.1 ci-dessus, pourront être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques

---

nouvelles après avoir démontré leur intégration dans l'environnement proche, particulièrement dans le cadre de la maîtrise des énergies et le développement des solutions techniques de développement des énergies renouvelables affectées à la construction.

• Façades

- 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 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 de 35% 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.

• Clôtures et Portails

\* En façade principale des lots, sur domaine public :  
- Sans objet

\* En limite des autres espaces publics, en limites séparatives et en fond de parcelle : D'une hauteur maximale de 1,80 mètres, elles seront constituées par :

✓ un mur enduit ou en pierres jointoyées

✓ 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,

✓ 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.

\* 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.

\* Dans les opérations d'ensemble 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.



### 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.

## ARTICLE 1AUB 12 STATIONNEMENT

---

### 12-1 Dispositions générales :

*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 m<sup>2</sup> 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% de la surface de plancher.

✓ 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 m<sup>2</sup> 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.

---

## ARTICLE 1AUB 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

---

### 13.1 Obligation de planter

- Tout terrain recevant une construction doit être planté 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 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 en respectant les dispositions prévues aux orientations d'aménagement.
  - Toute aire de stationnement devra être plantée.
  - 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 autorisés en clôtures ou entourés par une haie végétale.
  - Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par les mêmes matériaux que ceux autorisés en clôtures ou entourés d'une haie par une haie végétale.
  - 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.
- 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 applicables les dispositions suivantes :
- \* Tout terrain recevant une construction doit être planté ou recevoir un traitement paysagé. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, à feuillage caduc ou marcescent dominant.
  - \* Dans les opérations d'ensemble, des espaces libres communs (espace piéton, espace vert, piste cyclable) doivent être aménagés proportionnellement à l'importance de l'opération.
  - \* Toute aire de stationnement devra être plantée
  - \* 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.
  - \* Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

---

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**~~ARTICLE 1AUB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

---

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

---

## ZONE 1AUe

### **CHAPEAU INTRODUCTIF A VALEUR NON REGLEMENTAIRE**

La zone 1AUe représente l'aire d'extension directe de l'agglomération à vocation spécifique d'activités et d'équipements sportifs culturels, de loisirs et de tourisme.

Elle comprend : **Le secteur 1AUeb dont le périmètre se confond avec celui de la zone**, offrant une mixité habitat/équipements, affecté de manière dominante aux équipements publics et d'intérêt général et collectif.

Cette zone est soumise à un régime particulier en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement.

Son urbanisation doit respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et le règlement.

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, ces secteurs peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement à l'urbanisation.

Les activités agricoles y sont maintenues sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

90

Des trames particulières sont également portées au document graphique afin de signaler les caractéristiques suivantes :

- × 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 I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

**ARTICLE 1AUe 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

1.1 Sont interdits :

- la création de bâtiments agricoles ou d'élevage.
- Les carrières et autres extractions de matériaux.
- les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.
- les activités industrielles et artisanales.

**ARTICLE 1AUe 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**2.1 Dans l'ensemble de la zone 1AUe, sont admises sous condition :**

- les opérations réservées aux activités et équipements à vocation sportive, culturelle, pédagogiques et de loisirs
- Et ceci à condition que :
  - ✓ Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ou de l'ensemble des zones d'urbanisation future environnantes ;
  - ✓ La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
  - ✓ L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

**2.2 Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :**

- ✓ À condition de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone, l'aménagement et l'extension, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol, des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.
- ✓ Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.
- ✓ Les constructions et installations à usage d'hébergement touristique de nature hôtelière.
- ✓ les terrains de camping et de caravanning sous réserve de ne pas compromettre, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ou de l'ensemble des zones d'urbanisation future environnantes.
- ✓ Les constructions à usage de bureaux commerces et services directement liées aux opérations à vocation sportive, culturelle, pédagogiques et de loisirs

91

- 
- ✓ Les affouillements et exhaussements de 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.
  - ✓ **Dans le secteur 1AUeb, Les constructions à usage d'habitation sous réserve des indications portées aux orientations d'aménagement et à condition que l'emprise au sol cumulées de celles-ci ne dépassent pas 30% de la superficie totale de la zone et selon t ;** lorsque les constructions à usage d'habitation sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des divers équipements autorisés, celles-ci doivent être soit intégrées soit accolées aux bâtiments à usage d'équipement.

### 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 relevant des zones de renouvellement et d'aménagement urbain figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, s'appliquent les dispositions particulières supplémentaires prévues par les orientations d'aménagement,
- 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.
- Il est également rappelé que :
  - ✓ L'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture 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.
  - ✓ les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers, quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis, pour avis, au Service Régional de l'Archéologie.

---

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**ARTICLE 1AUe 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
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et l'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation générale et doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- De plus, est interdit tout accès individuel direct nouveau le long des axes classés à grande circulation (R.D.144)

**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 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).

**3.3 Pistes cyclables, cheminements piétonniers**

- La création de pistes cyclables et de cheminements piétons doit s'inscrire dans les principes édictés aux orientations d'aménagement, notamment pour desservir des équipements publics, renforcer des liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables et piétons d'agglomération.
- 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 1AUe 4 DESSERTE 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, 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.



---

**4.7 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 1AUe 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~**

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

---

**ARTICLE 1AUe 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.
  - Cependant, 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, tels que habitations, services généraux, etc.
    - ✓ sans distance minimale de recul :
      - les constructions liées aux divers réseaux,
      - les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation ne modifiant pas l'alignement préexistant.
    - ✓ Dans les secteurs comportant des constructions nouvelles à usage d'habitation, selon les indications portées aux orientations d'aménagement, s'appliqueront les dispositions suivantes :
      - × Les constructions à usage d'habitation 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 1AUe 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1 Dispositions générales :**

Pour les constructions à usage d'équipement et d'activité admises :

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres;
- Toutefois, cette distance peut être inférieure :
  - ✓ Sous réserve expresse de la réalisation de prescriptions adaptées de sécurité incendie ;
  - ✓ Pour l'implantation des équipements publics liés ou non aux divers réseaux.
  - ✓ en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document implantés à moins de 5 mètres de la limite séparative.
- Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif d'infrastructure ou de superstructure ;

Pour les constructions à usage d'habitation admises et selon les dispositions visées aux orientations d'aménagement :

- 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 ;
- 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.

96

---

**ARTICLE 1AUe 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 1AUe 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.

- 
- 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 1AUe 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 l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au point le plus haut du terrain.

### 10.2 Hauteur absolue

- le point le plus haut des bâtiment à usage d'équipement au droit des murs extérieurs ne peut être à plus de 15 mètres au dessus du point le plus haut du terrain.
- 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.

97

### 10.3 Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
  - ✓ 7mètres 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.

### 10.4. Autres dispositions particulières :

- des normes particulières de hauteur des constructions pourront être imposées selon les dispositions prévues par les orientations d'aménagement.

---

## ARTICLE 1AUe 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.

98

### 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 existant 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 utilisé 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**

#### 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.

99

#### 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.

#### 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.

100

#### 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 :
  - ✓ 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 ou un grillage doublé ou non une haie vive d'essences locales,
  - ✓ un talus planté d'essences locales.
- 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.

101

### **ARTICLE 1A 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

102

---

#### **ARTICLE 1AUe 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 1AUe 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

---

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

---

## ZONE 1AUy

### **CHAPEAU INTRODUCTIF A VALEUR NON REGLEMENTAIRE**

**La zone 1AUy** représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. à vocation d'activités industrielles, commerciales, technologiques et de services;

Cette zone est soumise à un régime particulier en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement.

Son urbanisation doit respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et le règlement.

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, ces secteurs peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement à l'urbanisation.

La mise en place des réseaux et voirie doit être étudiée en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Les activités agricoles y sont maintenues sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

---

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

---

**ARTICLE 1AUy 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Dans l'ensemble de la zone 1AUy, sont interdits :
  - ✓ Les bâtiments agricoles, à l'exception :
    - \* des coopératives agricoles et des sites de stockage liées aux activités agricoles (engrais, productions agricoles , etc ....)
    - \* des serres de production, en verre ou en matière plastique.
  - ✓ Les carrières et autres extractions de matériaux.
  - ✓ Les terrains de camping et de caravanage.

**ARTICLE 1AUy 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**2.1 Sont admis :**

- ✓ Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales de services et de bureaux
- ✓ Les installations et ouvrages nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général ou collectif, liés ou non aux réseaux.

• Et ceci à condition que :

- ✓ Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ou de l'ensemble des zones d'urbanisation future ;
- ✓ La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
- ✓ L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.
- ✓ 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.

**2.2 Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :**

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- À condition de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone, l'aménagement, la annexes et l'extension, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol, des constructions existantes à la date d'approbation du présent document.

---

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent document détruit suite à un sinistre sous réserve que son volume soit identique au volume initial.

- Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général ou collectif.
- Les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc.) à la condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités et équipements ; dans ce cas les habitations doivent être impérativement réalisées dans la même volumétrie que les bâtiments d'activités ou d'équipements à raison d'une unité par entreprises ou holding
- les serres de production, en verre ou en matière plastique sous réserve de ne pas occuper plus d'un tiers de la zone.

### 2.3 Autres dispositions :

- Il est rappelé que :
  - ✓ L'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture 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 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 dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation d'aménager, au permis de construire ou à l'autorisation des installations et travaux divers, quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis, pour avis, au Service Régional de l'Archéologie.
  - ✓ Les constructions et installations nouvelles autorisées qui le requiert devront permettre l'accueil des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur

---

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 1AUy 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
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et l'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation générale et doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- De plus, est interdit tout accès individuel direct nouveau depuis la R.D.7

**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 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).

107

**3.3 Pistes cyclables, cheminements piétonniers**

- La création de pistes cyclables et de cheminements piétons doit s'inscrire dans les principes édictés aux orientations d'aménagement, notamment pour desservir des équipements publics, renforcer des liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables et piétons d'agglomération.
- 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 1AUy 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau**

- Tout bâtiment qui le requiert 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, 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 raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Notamment, les entreprises ou les commerces susceptibles de déverser dans le réseau des hydrocarbures, graisses, peinture ou corps solides sont tenus d'installer, au départ de leur branchement, un bac de décantation de capacité suffisante et muni de cloison siphonide, pour qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement en fonction du des dispositions d'assainissement en vigueur.
- En cas d'impossibilité technique justifiée de branchement au réseau collectif d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

### 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.
- 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'activités ou d'habitat doit être raccordé au réseau d'électricité.
- Les réseaux publics où d'intérêt général et les branchements et canalisations doivent être établis en souterrain.

## 4.4 Collecte des déchets

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

---

**ARTICLE 1AUy 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

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

---

**ARTICLE 1AUy 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1 Dispositions générales :**

- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :
  - ✓ à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement de la R.D.7
  - ✓ à une distance minimale 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.
- Cependant, peuvent être admises :
  - ✓ à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités industrielle, tels les services généraux, bureaux, kiosque de gardiennage, etc. , ou celles dont la superficie bâtie est inférieure à 400 m<sup>2</sup> ; Cette disposition ne s'appliquent pas en rive de la R.D.7
  - ✓ sans distance minimale de recul imposée, les constructions liées aux divers réseaux,
  - ✓ les extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document ne modifiant pas l'alignement préexistant.

109

---

**ARTICLE 1AUy 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1 Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en un retrait minimal de 5 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, cette distance peut être inférieure :
  - ✓ Sous réserve expresse de la réalisation de prescriptions adaptées de sécurité incendie ;
  - ✓ Pour l'implantation des équipements publics liés ou non aux divers réseaux.
  - ✓ en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document implantés à moins de 5 mètres de la limite séparative.

---

**ARTICLE 1AUy 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

- 
- Toutefois si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à 2 mètres, à la condition que puissent être satisfaites par ailleurs les exigences de la sécurité (incendie, protection civile, inondation) et de salubrité.
  - Les constructions non contiguës doivent également être édifiées de telle manière que les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres à l'intérieur de la propriété n'en soient pas affectés.

---

## ARTICLE 1AUy 9 EMPRISE AU SOL

---

### 9.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 70 % de la superficie de l'îlot de propriété.
- Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif.

---

## ARTICLE 1AUy 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, silos, cheminées, etc...).

### 10.2 Hauteur absolue

le point le plus haut des bâtiment à usage d'activité au droit des murs extérieurs ne peut être à plus de 15 mètres au dessus du point le plus haut du terrain.

Le dépassement de cette hauteur peut 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.

110

---

## ARTICLE 1AUy 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 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.

## 11.2 Toitures

### a - Pentes

- Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour les bâtiments à usage d'activités et les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif

### b - Couverture

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

### c - Ouvertures

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

## 11.3 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 être privilégiées. Des couleurs plus vives, notamment pour les commerces, peuvent cependant être utilisées en contraste.
- Peut également être autorisée, l'utilisation de plusieurs matériaux en façade et particulièrement : la pierre naturelle (grès et tuffeau), les surfaces enduites, le bardage ou les panneaux en bois ou métal et les produits verriers.
- 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.

## 11.4 Clôtures

- Sauf obligation découlant de dispositions particulières à certaines catégories d'industrie ou d'activités, 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,

- 
- ✓ une haie ou un talus planté d'essences locales.

## ARTICLE 1AUy 12 STATIONNEMENT

---

Une aire de stationnement est définie par la superficie nécessaire au chargement et déchargement, y compris les accès.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

- Les pentes des accès aux garages et parking ne devra pas excéder 10%.

- Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraisons que des véhicules du personnel et des visiteurs. Il sera exigé :

- ✓ 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 d'activité industrielles, artisanales et d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de vente

- Pour les constructions à usage de commerces non alimentaire : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

112

## ARTICLE 1AUy 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

---

- ✓ Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou les aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées ou végétalisées à concurrence de 10% minimum de la surface parcellaire.

- ✓ La plantation de deux arbres de haute tige ou d'agrément sera obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de surfaces engazonnées ou végétalisées et il est fait obligation

---

de planter des arbres de haute tige ou autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

- ✓ Des écrans boisés devront être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m<sup>2</sup>. En outre, lorsque leur surface excède 2000 m<sup>2</sup> ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- ✓ Les aires de stockage ou de dépôt visibles depuis l'espace public doivent être masquées par une haie végétale.
- ✓ Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux orientations d'aménagement et au document graphique

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **~~ARTICLE 1Auy 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

---

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

## ZONE 2AU

### **CHAPEAU INTRODUCTIF A VALEUR NON REGLEMENTAIRE**

La zone 2AU comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est envisagée de manière échelonnée à moyen ou long terme, après que l'urbanisation des zones 1AU ait été engagée et que les capacités nécessaires à sa desserte aient été rendues suffisantes. Elle comprend les secteurs

**2AUb**, réservé à l'habitat,

**2AUe**, réservé aux équipements et activités à vocation sportive, culturelle, pédagogique ou de loisirs.

Son urbanisation pourra s'effectuer, après concertation de la population et en cohérence avec les zones 1AU environnantes dans le cadre des orientations d'aménagement, par la modification ou la Révision du P.L.U. rendant les terrains constructibles après réalisation des équipements nécessaires.

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement à l'urbanisation

Les activités agricoles y sont maintenues, sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain

114

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

### **ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol non expressément visées à l'article 2 (2AU2)

### **ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1 Sont admis à condition de ne pas compromettre ni de rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone :**

- Les installations ou équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés aux divers réseaux, ainsi que les équipements et aménagements paysagers mentionnés aux orientations d'aménagement et les voiries et aires de stationnement qui leur sont strictement liées.
- Les extensions en une ou plusieurs fois des constructions existantes, annexes comprises, jusqu'à 50% de leur emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document dans la mesure où le projet n'est pas susceptible de compromettre l'évolution de la zone.
- 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 démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

## 2.2 Il est rappelé que :

- ✓ 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 au document graphique, s'appliquent les dispositions particulières supplémentaires prévues par les orientations d'aménagement,
- ✓ 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.
- ✓ les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers, quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis, pour avis, au Service Régional de l'Archéologie.
- ✓ L'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.

115

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone N à l'exception des articles 6,7, et 8 suivants.

### ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

#### 6.1 Dispositions générales

- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) et 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.

#### 6.2 Dispositions particulières

- Des dispositions différentes peuvent également être appliquées dans les cas suivants :
  - ✓ Pour l'extension de constructions existantes.
  - ✓ pour les constructions et installations liées aux divers réseaux.

---

✓ pour les équipements publics ou d'intérêt public dont l'implantation n'est pas réglementée.

---

**ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1 Dispositions générales :**

Sauf indications particulières portées aux orientations d'aménagement :

- Les bâtiments à édifier doivent être implantés sur limite(s) séparatives ou avec un retrait minimal de 2 mètres des limites séparatives.
- Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif d'infrastructure ou de superstructure ;

---

**ARTICLE 2AU 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.

116

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

~~**ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**~~

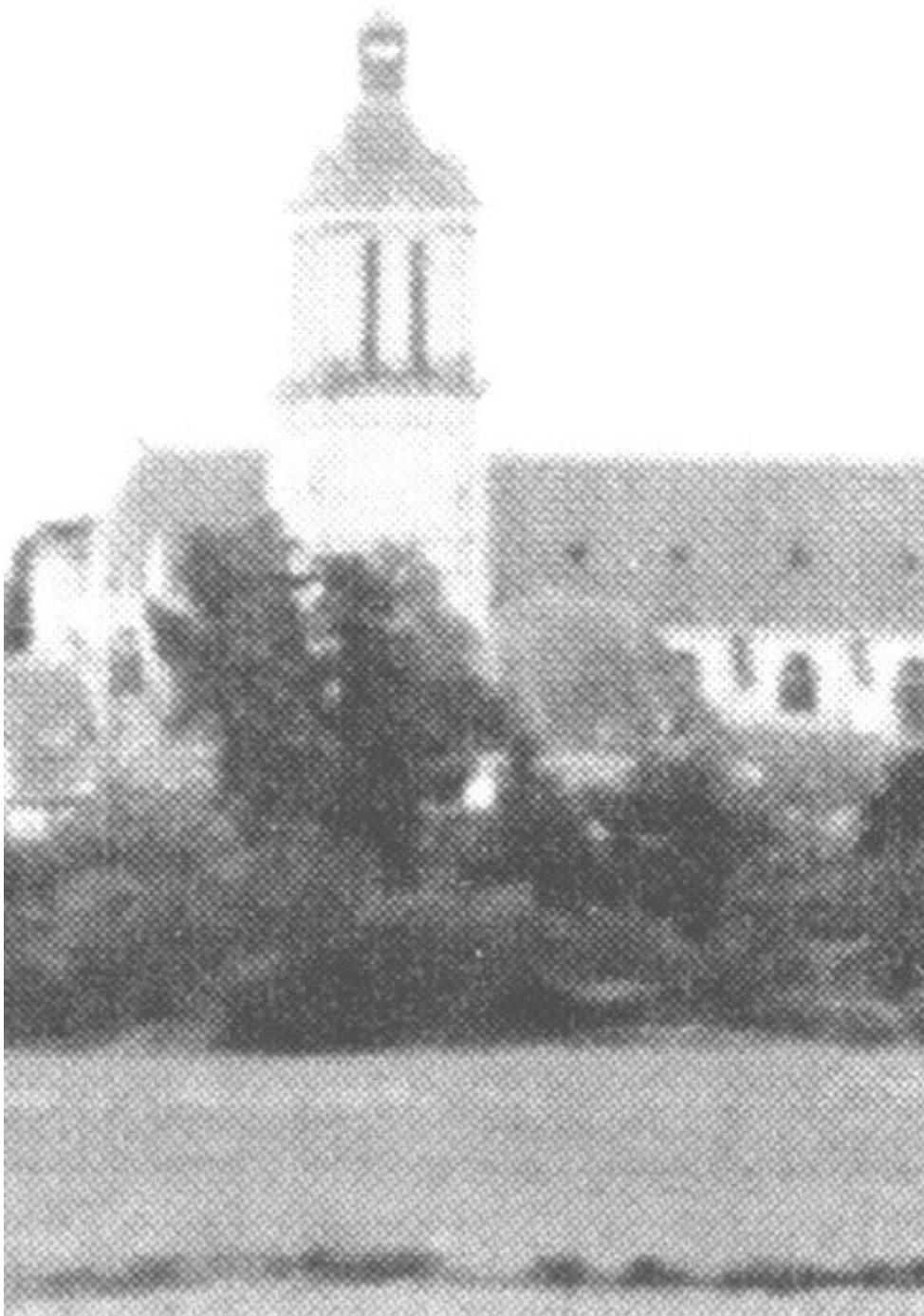
---

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

COMMUNE DELEGUEE DE :  
BEAUFORT-EN-VALLÉE

TITRE IV  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A



117

## ZONE A

### **CHAPEAU INTRODUCTIF A VALEUR NON REGLEMENTAIRE**

#### **Les zones agricoles sont dites « zones A »**

Peuvent être classés en zone agricoles, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ainsi, dans la zone agricole, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricoles et aux services publics et d'intérêt collectif y sont autorisés :

Elle comprend:

Le secteur **Ap** : correspondant aux sites agricoles situés dans des zones à fort impact paysager et environnemental ou proche des zones urbanisées, où aucune construction nouvelle, y compris agricole, n'est admise, en dehors des serres

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 relevant des périmètres de protection immédiat et rapproché de captages d'eau potable,
- \* les zones où des vestiges ou indices de sites archéologiques sont répertoriés.
- \* les zones de dangers définies autour des canalisations de transport de matières dangereuses (gaz) :
- \* les secteurs soumis aux risques de retrait-gonflement des argiles, dont l'un d'aléa fort.



---

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

**ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**1.1 Dispositions générales**

• Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires:

- ✓ à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du Code rural à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ; sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques. .
- ✓ aux services publics ou d'intérêt public ou collectif.

**1.2 Dispositions particulières aux zones de dangers définies autour de la canalisation de transport de matières dangereuses (gaz) :**

- Dans les zones de dangers très graves pour la vie humaine figurant au document graphique sont interdites : La construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans les zones de dangers graves pour la vie humaine figurant au document graphique sont interdites : La construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public de catégories 1 à 3

119

**1.3 Autres Dispositions**

- Dans le secteur soumis aux risques d'inondation figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique (zonage), s'appliquent les dispositions 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.

---

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

---

**2.1 Dispositions générales**

**Sont admis sous condition :**

- La création de bâtiments agricoles ou d'élevage, nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions et extensions de constructions à usage d'habitat agricole (logement de fonction) dès lors que :
  - \* il est clairement justifié de la nécessité d'une présence permanente à proximité des bâtiments agricoles ;
  - \* elles sont implantées à une distance maximale de 50 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège ou site principal d'activité agricole, ou d'un

---

bâtiment agricole isolé nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante peut être admise sous réserve que l'habitation jouxte une ou plusieurs habitations existantes ; dans tous les cas, cette distance ne pourra excéder 300 m

- Les activités qui sont le prolongement de l'acte de production agricole (gîte rural, chambres d'hôtes ...) et qui restent complémentaires à celle-ci sont autorisées à condition qu'elles s'opèrent dans le cadre de changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, avec des extensions éventuelles.
- Les constructions et installations à usage d'annexes (sanitaires, garage, etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants.
- L'extension limitée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture et leurs annexes sous réserve qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone et qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant, et ce à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - \* que la construction d'origine ait une emprise au sol égale ou supérieure à 70 m<sup>2</sup>.
  - \* que l'augmentation d'emprise au sol ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol totale existante à la date d'approbation du présent document et reste inférieure à 50 m<sup>2</sup>.
  - \* qu'elle soit située à plus de 100 mètres de tout bâtiment d'activité agricole ;
  - \* qu'elle n'induisse pas la création d'un logement supplémentaire ;
  - \* que les annexes d'une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> soient implantées à 30 mètres maximum du bâtiment principal. Pour l'application de cette disposition, il est précisé que la réalisation de piscine est admise, sans limitation de surface, dès lors qu'elle est située à moins de 30m de l'habitation à laquelle elle se rattache
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre, sans augmentation d'emprise au sol, et sous réserve d'une amélioration de leur aspect extérieur si nécessaire.
- les abris pour animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement ;
- Les installations, ouvrages et constructions aux services publics ou d'intérêt public ou collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux activités agricoles, ainsi qu'aux constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

120

## 2.2 Dispositions particulières au secteur Ap

### Sont seuls admis

- L'extension des constructions existantes. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- La reconstruction à l'identique des constructions suite à sinistre avec des possibilités d'extension identiques à celles définies ci-avant

- 
- Les installations ou ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public ou collectif.
  - Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
  - les serres sont autorisés sous réserve d'être implantées à proximité de bâtiments ou installations agricoles existants.

### 2.3 Autres dispositions :

- Il est rappelé que :
  - ✓ Dans le secteur soumis aux risques d'inondation figurant sous forme de trame au document graphique, s'appliquent les dispositions 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.
  - ✓ 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.
  - ✓ l'édification des clôtures autres qu'agricoles 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 en annexes, 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
  - ✓ Les demandes d'autorisations d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation d'aménager au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers, quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis, pour avis, au Service Régional de l'Archéologie.
  - ✓ Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
  - ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
  - ✓ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (végétal) identifié en application de l'article L. 123-1-

---

7° du code de l'urbanisme (rédaction antérieure à la loi ALUR du 24 mars 2014) et de l'article L.123-1-5 III)2° du code de l'urbanisme (rédaction postérieure à la loi ALUR).

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des 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.

#### 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..

122

#### 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 A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau

- Tout bâtiment qui le requiert 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 de toute 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

- L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.
- Tout bâtiment qui le requiert doit être équipé d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

### b - Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
  - 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.

### c- Défense Incendie

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

## 4.3 Electricité

- Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.

## 4.4 Collecte des déchets ménagers

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

123

---

## ~~ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

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

---

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

---

### 6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- par rapport à l'axe des voies, pour toutes les constructions :
  - Routes classées à grande circulation (R.347, R.D.59 et R.D.144) : 75 m
  - Autoroute et voie express : 100m
  - Il est précisé 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
  - ✓ les bâtiments d'exploitation agricole. Dans ce cas, toutefois, les bâtiments d'exploitation agricole ne pourront pas s'implanter à moins de 10 mètres de l'alignement
- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
    - Autres routes départementales : 10m
    - Voies communales et autres voiries : 5 m
    - Il est précisé 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

---

**ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liée aux divers réseaux.
- Dans le secteur soumis aux risques d'inondation, s'appliquent les dispositions prévues au Plan de Prévention des Risques naturels – Inondation.

124

---

**ARTICLE A 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 A 9 EMPRISE AU SOL**

---

**9.1 Dispositions générales**

- Non réglementée.

**9.2 Dispositions particulières**

- Des dispositions particulières s'appliquent dans les secteurs soumis aux risques d'inondation 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.

## **ARTICLE A 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, éoliennes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos et autres installations techniques agricoles.

### **10.2 Définition de la hauteur :**

- 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.

### **10.3 Hauteur absolue**

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - ✓ 7 mètres à l'égout du toit et pour les constructions en toiture-terrasse
- Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées), la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder : 3 mètres à l'égout du toit
- Pour toutes les autres constructions, la hauteur absolue ne doit pas excéder : 15 m au faîtage.
- Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut 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.
- 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.

125

## **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1 volumes et terrassements**

- Les constructions seront composées de volumes simples, aux formes proportionnées entre elles pour assurer un équilibre général à l'ensemble. Ainsi l'autorisation de construire peut être refusée si la construction, par son volume, ses dimensions et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations doivent être adaptées au relief tant dans leur implantation que leur forme, en tenant compte des constructions environnantes.
- Les extensions à réaliser doivent respecter les diverses composantes du bâti existant et s'y intégrer convenablement.

## 11.2 Toitures

### a - Pentes

- Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour toutes les constructions autorisées, à l'exception des habitations et leurs annexes.
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées : 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 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 présentant des techniques innovantes et notamment celles se référant à des normes de haute qualité environnementale ou à faible consommation énergétique.

Les toitures-terrasses ou les toitures à pente faible sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment fait l'objet d'une justification.

### b - Couverture

126

- Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.
- Toutefois, 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 :
  - ✓ les couvertures en zinc, en cuivre et en aluminium,
  - ✓ les couvertures en bacs acier, uniquement pour les toitures terrasses et sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public,
  - ✓ 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.
- ✓ les toitures végétalisées.
  - ✓ Peuvent également être autorisées pour les annexes non accolées et abris de jardin les toitures en bacs acier ou en fibre ciment, à condition que la teinte de ces matériaux soit en harmonie avec celle du bâtiment principal :
- Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.



---

• 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 principal à usage d'habitation ;
- ✓ les tôles ondulées et les fibro-ciments ondulés pour les bâtiments à usage d'habitation.

c – Ouvertures

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

### 11.3 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 bâtiments et ouvrages en pierre de taille, et maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés ou rénovés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- Peuvent également être autorisés :
  - le bardage bois ou les panneaux bois notamment pour les bâtiments d'exploitations agricoles;
  - L'utilisation de plusieurs matériaux en façade et notamment : la pierre naturelle (schistes, calcaire et grès), les surfaces enduites et le bardage bois ou les panneaux bois. Dans ce cas, les bardages et panneaux bois ne peuvent toutefois recouvrir plus du tiers de la façade sauf pour les bâtiments d'exploitation agricoles

127

b - Ouvertures

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

**11.4 Dispositions particulières aux secteurs soumis aux risques d'inondation** : s'y appliquent les dispositions prévues au Plan de Prévention des Risques naturels – Inondation du Val d'Authion.

### 11.5 Clôtures

- Les clôtures, à l'exception des clôtures agricoles, et si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles peuvent être constituées par :

- ✓ un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées
- ✓ une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- ✓ une lisse horizontale, une grille ou un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie.
- ✓ un talus planté d'essences locales doublé ou non d'un grillage.

- 
- Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment

---

**ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

---

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

---

**ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, à feuillage caduc ou marscesent dominant.
- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.
- Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être masquées par un rideau de végétation formant écran.
- Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.
- La plantation à réaliser figurant au Règlement – Document graphique à Gravot doit prendre la forme d'une haie bocagère.

128

**Les éléments remarquables du paysage identifiés comme à protéger ou à mettre en valeur** (au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi ALUR du 24 mars 2014), **ainsi que les haies à protéger identifiées** (au titre de l'article L.123-1-5 III)2° du code de l'urbanisme dans sa rédaction postérieure à la loi ALUR), **au Règlement- Documents graphiques doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.**

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces éléments, comme par exemple l'abattage de quelques sujets, l'édification d'une clôture de type grillage ou l'aménagement d'un chemin, peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

---

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**~~ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

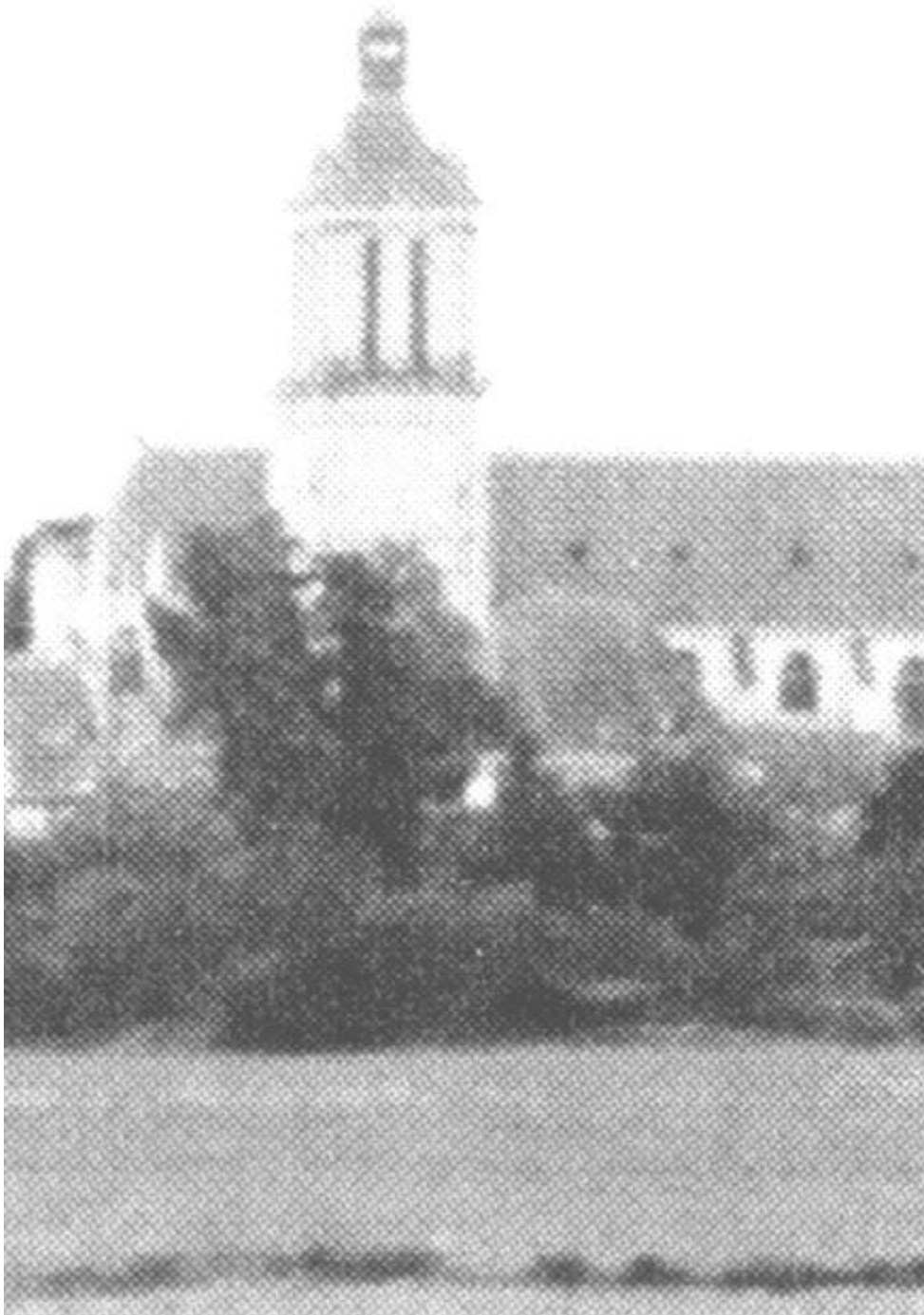
---

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

COMMUNE DELEGUEE DE :  
BEAUFORT-EN-VALLÉE

TITRE V  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N



130

**CHAPEAU INTRODUCTIF A VALEUR NON REGLEMENTAIRE**

La zone N est une zone naturelle dans laquelle sont implantés quelques écarts ou bâtis isolés. Cette zone doit être protégée en raison :

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique, patrimonial et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels, notamment pour les zones et milieux humides
- de l'existence d'une exploitation forestière.
- de l'existence de risques naturels prévisibles d'inondation

Elle comprend les secteurs :

- Ne** dans lequel peut être admis des équipements public ou d'intérêt collectif légers, compatibles avec le caractère de la zone et le maintien d'une dominante paysagère ;
- Nea** soumis à protection de site, dans laquelle peuvent être admis des équipements légers de tourisme et de loisirs et, sous conditions, quelques constructions complémentaires, à vocation touristique et de loisirs.
- Ng** secteur réservé aux équipements et services publics ou d'intérêt public liés aux réseaux, et à la collecte et au traitement des eaux usées et déchets et ordures ménagères.
- Nh** soumis à protection correspondant aux hameaux constitués en zone rurale
- Ny** dans lequel peuvent être admis des extensions aux activités économiques artisanales commerciales et de services existantes ;

131

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 relevant des périmètres de protection immédiat et rapproché de captages d'eau potable,
- \* les zones où des vestiges ou indices de sites archéologiques sont répertoriés.
- \* les secteurs soumis aux risques de retrait-gonflement des argiles, dont l'un d'aléa fort.
- \* les zones de dangers définies autour des canalisations de transport de matières dangereuses (gaz).

---

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

**ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Sont interdits : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à la préservation du sol et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et non expressément visés à l'article 2 suivant.

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

---

**N 2-1 Rappel :**

- Il est rappelé que
    - ✓ Dans le secteur soumis aux risques d'inondation figurant sous forme de trame au document graphique, s'appliquent les dispositions 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.
    - ✓ 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.
    - ✓ l'édification des clôtures autres qu'agricoles 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 en annexes, 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
  - ✓ Les demandes d'autorisations d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation d'aménager au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers, quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis, pour avis, au Service Régional de l'Archéologie.

- 
- ✓ Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
  - ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
  - ✓ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (végétal) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme (rédaction antérieure à la loi ALUR du 24 mars 2014) et de l'article L.123-1-5 III)2° du code de l'urbanisme (rédaction postérieure à la loi ALUR).

## **2.2 Dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous condition :**

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- L'extension des constructions existantes (compris celles ne relevant pas des installations classées au titre de l'environnement soumises à autorisation à la date d'opposabilité du présent document) sous réserve que la construction d'origine ait une emprise au sol égale ou supérieure à 70 m<sup>2</sup>. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- Les constructions annexes et abris de jardins d'une superficie maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup> sous réserve d'être implantées à 30 mètres maximum de l'habitation. Pour l'application de cette disposition, il est précisé que la réalisation de piscine est admise, sans limitation de surface, dès lors qu'elle est située à moins de 30m de l'habitation à laquelle elle se rattache
- 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 :
  - \* la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...);
  - \* la construction d'origine doit avoir une emprise au sol égale ou supérieure à 70 m<sup>2</sup> et elle doit se situer à proximité d'une habitation existante
  - \* 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 ;
  - \* la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres de tout bâtiment d'activité agricole existant ;
  - \* les possibilités maximales d'extension sont fixées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document ;
  - \* si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension, fixées ci-avant est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- les abris pour animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement ;

- 
- Les installations, ouvrages et constructions liés aux services publics ou d'intérêt public ou collectif.
  - La reconstruction (volume identique)
  - Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux activités agricoles, ainsi qu'aux constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

**2.3 Dans le secteur Ne, en complément de l'article 2.2 sont admis sous condition de préserver une dominante visuelle paysagère et arborée :**

- ✓ Les équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme et les annexes qui leurs sont liées.
- ✓ Les jardins familiaux et les abris de jardins groupés qui leur sont liés,
- ✓ Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans le secteur.

Les installations et «équipements nécessaires aux aires de passage des gens du voyage.

- ✓ 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 visées à l'article N 2.1, et sous réserve que le changement de destination conduise à une vocation d'habitation, d'hébergement de loisirs ou d'activités de loisirs liées ou compatibles avec la protection d'un patrimoine paysager, naturel ou bâti ;

134

**2.3 Dans le secteur Nea, en complément des articles 2.2 et 2.3 sont admis sous condition :**

- ✓ Les constructions et installations liées aux équipements et aux activités à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme et les annexes qui leurs sont liées.

**2.4 Dans le secteur NH, sont admis sous condition :**

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- L'extension des constructions existantes ne relevant pas des installations classées au titre de l'environnement soumises à autorisation à la date d'opposabilité du présent document. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document sauf dispositions particulières prévues par Plan de Prévention des Risques naturels – Inondation du Val d'Authion.
- Les constructions annexes et abris de jardins
- 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 :
  - × la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ... ) ;



---

\* 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 ;

\* la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres de tout bâtiment d'activité agricole existant;

\* les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% 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 m<sup>2</sup> les extensions peuvent conduire à maxima jusqu'à un doublement de l'emprise au sol.

\* si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension, fixées ci-avant est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

- les abris pour animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement ;

- Les installations, ouvrages et constructions aux services publics ou d'intérêt public ou collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux activités agricoles, ainsi qu'aux constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général

## **2.5 Dispositions particulières au secteur Ng:**

135

Dans le secteur Ng, sont seuls admis, sous condition de leur intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, relevant ou non des établissements classés au titre de l'environnement, nécessaires au traitement des eaux usées ainsi qu'au stockage et au traitement des déchets et des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

- les équipements et infrastructures publics ou d'intérêt général ou collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, les activités agricoles ou celles liés ou dérivés du stockage et du traitement des déchets et ordures ménagères ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

## **2.6 Dispositions particulières au secteur Ny :**

- L'extension des constructions existantes à usages d'activités à la date d'opposabilité du présent document. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document, annexes comprises, sauf dispositions particulières prévues par Plan de Prévention des Risques naturels – Inondation du Val d'Authion.

- Les installations, ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ou collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux activités agricoles, ainsi qu'aux constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation

---

d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

---

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE**

---

**3.1 Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des 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.

**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..

**3.3 Pistes cyclables, cheminements piétons**

- 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 devront prendre en compte le déplacement des personnes à mobilité réduite
- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

137

---

**ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau**

- Tout bâtiment qui le requiert 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 de toute 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

- 
- L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.
  - Tout bâtiment qui le requiert doit être équipé d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.
  - Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### b - Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
  - 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.

#### c- Défense Incendie

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

#### **4.3 Electricité**

- Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.

#### **4.4 Collecte des déchets ménagers**

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

138

---

### **ARTICLE N 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

---

### **ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :**

- par rapport à l'axe des voies, pour toutes les constructions :
  - Routes classées à grande circulation (R.D.347, R.D 59, R.D.144) : 75 m
  - Autoroute et voie express : 100m
  - Il est précisé 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

- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
  - Autres routes départementales : 10m
  - Voies communales et autres voiries : 5 m
  - Il est précisé 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

---

**ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres.
- Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

139

---

**ARTICLE N 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 N 9 EMPRISE AU SOL**

---

**9.1 Disposition générale .**

- L'emprise au sol n'est pas réglementée

---

**ARTICLE N 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, éoliennes, châteaux d'eau, etc.).

**10.2 Définition de la hauteur :**

- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'éégout 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.

### 10.3 Hauteur absolue

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - ✓ 7 mètres à l'égout du toit et pour les constructions en toiture-terrasse
  - ✓ 10 m au faîtage.
- Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées), la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder : 3 mètres à l'égout du toit
- Pour toutes les autres constructions, la hauteur absolue ne doit pas excéder : 12 m au faîtage.
- Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut 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.

---

## ARTICLE N 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 bâti, 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, 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.
- 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.
- Les dispositions édictées par le présent article pourront être adaptées s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...), sous réserve toutefois de leur intégration dans l'environnement immédiat.

#### 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.

#### 11.3 Toitures

##### a - Pentes

- 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 d'intérêt collectif ;
  - ✓ les extensions de bâtiments existants, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf lorsqu'ils sont implantés en mitoyenneté avec la ligne de faitage en limite séparative.
- ***Afin de favoriser les constructions à faible consommation énergétique ou présentant des concepts innovants, des pentes différentes pourront être autorisées. Les toitures-terrasses ne sont toutefois autorisées que si la conception architecturale du bâtiment fait l'objet d'une justification architecturale urbanistique ou environnementale.***

141

##### b - Couverture

- Elle doit être réalisée en ardoise ou en matériau présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.
- Toutefois, 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, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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'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, sous réserve que les panneaux photovoltaïques soient intégrés à la toiture et que leur couleur soit en harmonie avec les matériaux de couverture utilisés pour la toiture.
  - ✓ les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises, les puits de lumière et les vérandas ainsi que pour les abris de piscines et serres d'agrément .
  - ✓ les toitures végétalisées pour les constructions nouvelles faisant appel à une architecture innovante.

---

• 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 ;
- ✓ la tuile (autre que celle présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise), sauf sur les édifices en comportant déjà ;
- ✓ la tôle ondulée ;
- ✓ 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 voie.

c- Ouvertures de toits

- Les ouvertures de toits seront obtenues soit par des châssis vitrés situés dans le plan même de la toiture ou par des lucarnes.
- ♦ Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux pentes. Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

• Sont interdits :

- ✓ Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- ✓ les lucarnes dont les fenêtres et les jouées ne seraient pas verticales ;

142

d - Paraboles

- La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

### 11.3 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).
- Les maçonneries non enduites seront de type traditionnel avec rejointement au mortier de chaux claire, couleur sable, à l'exclusion de toute maçonnerie de fantaisie (joint en creux ou en relief exclus).
- Les enduits seront grattés ou talochés, de teinte naturelle et de la couleur claire ou rosé du sable. Ils seront de préférence au mortier de chaux claire naturelle. L'enduit en ciment gris est interdit ainsi que le blanc pur.
- Sont interdits : la brique creuse apparente, les agglomérés de ciment imitant le moellon et toute les imitations de matériaux naturels (fausse pierre, faux marbre, faux pans de bois, faux joints d'appareil)
- Peut 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. Dans ce cas, les bardages et panneaux bois ne peuvent toutefois recouvrir plus du tiers de la façade et leur couleur doit s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

- Quand on utilisera des matériaux contemporains, ils seront mis en œuvre sans chercher à pasticher les matériaux traditionnels.

#### b – Ouvertures/percements des façades

- En façade sur rue (ou lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public) les percements de façades seront obtenus par des baies plus hautes que larges (rapport minimum hauteur / largeur = 1,2). Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux vitrines ou pour les constructions à usage commercial ou professionnel et les portes de garages.

### **11.4 Clôtures**

- Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment, dans la limite d'une ouverture par unité foncière.
- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Elles doivent être constituées par:
  - ✓ Soit d'un mur plein, adapté au gabarit des constructions. Le mur sera réalisé en pierres jointoyées ou en maçonnerie enduite de la même coloration que le bâtiment principal.
  - ✓ Soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté éventuellement d'un barreaudage (métallique ou en bois).
  - ✓ soit une haie vive, doublée ou non d'un grillage, lequel sera implanté en retrait de la haie,
  - ✓ 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 ; l'usage conjoint des murs, murets et des claustra, barreaudage ou palissade en bois est également autorisé.
- Dans le cas d'une clôture à structure totalement ou partiellement métallique, on utilisera des fers de section carrée ou rectangulaire. Le barreaudage métallique sera de couleur sombre ou en noir cassé, en harmonie avec les garde-corps éventuels de balcons ou de terrasses.
- Dans les autres cas, les clôtures seront de préférence de teinte claire, en harmonie avec les menuiseries et coloration des façades.
- Pour les propriétés de qualité exceptionnelle, possédant un parc, il pourra être réalisé des clôtures de type plus monumental, en harmonie avec l'environnement.
- Des modes de clôture particuliers pourront être imposées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, selon les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation du Val d'Authion.

143

### **11-5 Constructions annexes**

- Pour être autorisés, les bâtiments annexes (garages, appentis, jardins d'hiver, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.

- 
- Le volume général des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
  - Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et le caractère de la zone.
  - Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> pourront être réalisés en bois. Leur conception doit reprendre les pentes, teintes et aspect de la toiture du bâtiment principal.

#### **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 ou dans les périmètres de protection d'un monument historique 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 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

144

#### **ARTICLE N 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

##### **13.1 Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations locales, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les terrains de camping ou de caravanning autorisées dans le secteur NL, de même que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être masquées par un rideau de végétation formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

---

Les travaux de voirie (automobile, piétonne cyclable, stationnement) et d'infrastructures (réseau, bassin de rétention....) admis dans la zone le sont sous réserve de conserver et de valoriser la dominante paysagère de ces espaces.

**Les éléments remarquables du paysage identifiés comme à protéger ou à mettre en valeur** (au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi ALUR du 24 mars 2014), **ainsi que les haies à protéger identifiées** (au titre de l'article L.123-1-5 III)2° du code de l'urbanisme dans sa rédaction postérieure à la loi ALUR), **au Règlement-Documents graphiques doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.**

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces éléments, comme par exemple l'abattage de quelques sujets, l'édification d'une clôture de type grillage ou l'aménagement d'un chemin, peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

### 13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

145

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ~~ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

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