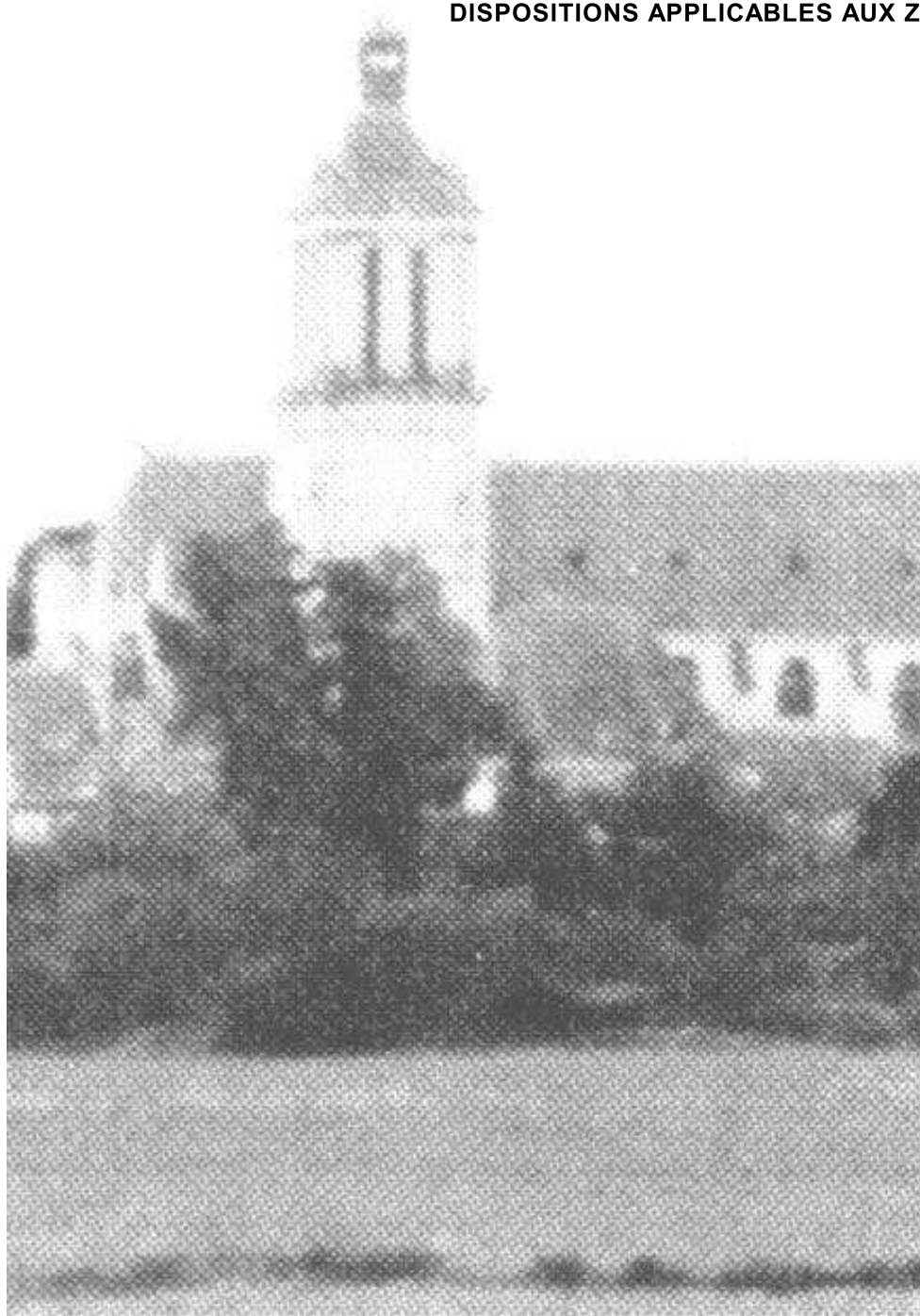


COMMUNE DE :  
BEAUFORT-EN-VALLÉE

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



**ZONE 1AUb**

**ZONE 1AUe**

**ZONE 1AUY**

71

**ZONE 2AU**

### **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 ;

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 graphique 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'Epinay » 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

**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.

75

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.

76

### 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.

77

## **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).

#### 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.

80

#### 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**

---

81

- 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 liées 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 faitage 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.

82

## **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.

### 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.

#### 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.

84

### **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 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.
- 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.

#### 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, d'une hauteur maximale de 0,50 mètres 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 lignolets ;
    - 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.



\* 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.

87

• 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.

88

### 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.

90

• 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

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.

92

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 caravaning 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

- ✓ 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).

95

#### 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.

96

#### 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 1A<sup>Ue</sup> 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 ;

98

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.

---

**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**

---

99

**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.

**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.

100

#### 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.

#### 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.

101

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.

#### 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.

102

#### 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 :
  - ✓ 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, d'une hauteur maximale de 0,50 mètres 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.

103

### **ARTICLE 1AUe 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% 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

---

#### **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 1AUC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

---

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

## ZONE 1AUy

**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.

106

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).

#### 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.7 111
  - ✓ 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.

### **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.

112

---

**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.

---

**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.

**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

115

**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

**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

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

116

#### 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.

117

## 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.

118

**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)*