

---

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

---

---

### VOCATION GENERALE DE LA ZONE 1 AU

---

Cette zone, peu ou pas équipée, est destinée à être urbanisée de manière cohérente dans la perspective de la création de nouveaux quartiers.

La zone comprend six secteurs :

- **1AUH :**  
Ce secteur a une vocation dominante d’habitat  
Il se divise en 2 sous secteurs 1 AUHa et 1 AUHb, lesquels se distinguent par des droits à bâtir différents
- **1AUE :**  
Ce secteur est affecté essentiellement aux activités, commerces, bureaux.
- **1AU Novaparc :**  
Ce secteur correspond à la Zone d’Aménagement Concerté (Z.A.C.) de Beauvais-Tillé, créée le 30 mars 2010. Il est destiné à l’accueil d’activités industrielles, artisanales, d’entrepôts, de bureaux ainsi qu’à l’aménagement de ses équipements connexes. Le secteur est concerné par une orientation d’aménagement et de programmation.
- **1AUEag :**  
Ce secteur correspond au site et aux alentours immédiats de la Chambre d’Agriculture et de l’Institut Polytechnique LaSalle. Ce secteur est voué à accueillir des constructions et installations liées aux activités agricoles et para-agricoles ainsi que les activités économiques, centres de formation et unités de recherche notamment dans le cadre du développement du pôle de compétitivité agroressources.
- **1AU<sub>p</sub> :**  
Ce secteur est lié à la zone commerciale de Ther et du faubourg saint Lazare. Il est destiné à des entrepôts et à l’aménagement de parking.
- **1AUR<sub>b</sub> :**  
Ce secteur voué par le passé exclusivement à l’activité économique, mais à ce jour peu ou pas bâti, doit progressivement accompagner les reconversions opérées sur les terrains avoisinants avec une introduction de l’habitat, l’accueil d’activités tertiaires (bureaux, commerces), d’activités artisanales, d’activités de loisirs.

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

### ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à l'exception de ceux énumérés à l'article 2
- dans toute la zone, l'aménagement de terrains pour l'accueil de caravanes destinées à l'habitat permanent de leurs utilisateurs (visés à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme)
- en **1AU Novaparc** :
  - o le commerce de détail à l'exception de ceux autorisés à l'article 2
  - o les cinémas

### ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 2.1. Dans la zone 1AU excepté en secteur 1AU<sub>p</sub>

##### 2.1.1. Opération d'ensemble

Dans la mesure où :

- la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée
- l'opération projetée n'est pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone (continuité de voiries, des réseaux)
- les constructions, installations et aménagements sont autorisés par les servitudes d'utilité publique (cf. annexe 6 du P.L.U.) :
  - dans les secteurs concernés par le P.P.R.i.
  - dans les périmètres définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées
  - **relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 12 02 2018**
- les constructions sont autorisées par le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport (P.E.B.) dans les secteurs concernés par ce document (cf. annexe du P.L.U.)

sont autorisées :

- en secteurs **1AUH et 1AURb** : les opérations d'aménagement (Z.A.C., lotissement, opérations groupées,...) dans la mesure où elles sont à vocation dominante d'habitat et que :
  - ◆ le terrain d'assiette de l'opération comporte au moins 20 logements (ce seuil peut ne pas être respecté lorsqu'il s'agit des terrains composant la dernière tranche d'aménagement de la zone 1AU)
  - ◆ dans les secteurs concernés, elles respectent l'orientation d'aménagement figurant en annexe 1 du présent règlement et en pièce 3 du dossier de P.L.U

Ces opérations peuvent alors comporter :

- les constructions à usage commercial ou artisanal ou de bureau
- des installations classées (au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement) excepté les constructions à usage d'activités industrielles, et ce dans la mesure où leur présence n'est pas incompatible avec la vie du quartier, en raison des

nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, les risques d'incendie ou d'explosion, la gêne apportée à la circulation

- en secteur **1AU Novaparc**, sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement figurant en annexe 1 du présent règlement et en pièce 3 du dossier de P.L.U, sont autorisées les constructions et installations dès lors qu'elles sont à destination :

- d'activités industrielles
- d'entrepôts
- d'activités artisanales,
- de bureaux
- de commerces de gros
- de commerce de détail (incluant les restaurants) dès lors qu'ils s'implantent dans les pôles de services tels que localisés sur l'orientation d'aménagement de la ZAC
- d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage d'habitation dès lors qu'il s'agit du logement des personnes dont la présence est directement liée à l'activité ou à l'équipement autorisé ou nécessaire à leur fonctionnement et dans la mesure où ces logements sont intégrés dans les bâtiments d'activités
- les postes de gardien

En outre, au sein d'une construction dont la destination principale n'est pas le commerce, les espaces commerciaux y sont autorisés dans la mesure où ils sont liés à l'activité principale dans la limite de 10 % de la surface de plancher réalisée.

- en secteur **1AUE** : les opérations d'aménagement (Z.A.C., lotissement, opérations groupées,...) dans la mesure où elles sont à vocation dominante d'activité économiques. Ces opérations peuvent alors comporter :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles ou artisanales
- les entrepôts
- les constructions à usage d'habitation dès lors qu'il s'agit du logement des personnes dont la présence est directement liée à l'activité ou à l'équipement autorisé ou nécessaire à leur fonctionnement et dans la mesure où ces logements sont intégrés dans les bâtiments d'activités
- les activités soumises au régime d'une autorisation au titre des installations classées et qui sont susceptibles d'engendrer des risques d'incendie ou d'explosion sous réserve qu'elles soient implantées à une distance minimale de 100 mètres de la limite de toute zone dont l'affectation dominante est l'habitat.
- les constructions à usage commercial ou de bureau

- en secteur **1AUEag** : les opérations d'aménagement (Z.A.C., lotissement, opérations groupées,...) dans la mesure où :

- ◆ elles respectent l'orientation d'aménagement figurant en annexe 1 du présent règlement et en pièce 3 du dossier de P.L.U
- ◆ elles sont liées au développement du pôle de compétitivité agroressources (activités économiques para-agricoles, centres de formations, unités de recherche...) ou liées aux

constructions existantes situées à proximité (Institut Lasalle, Chambre d'Agriculture). Ces opérations peuvent alors comporter :

- les travaux (constructions, ouvrages...) répondant à la vocation de la zone
- les constructions dans la mesure où elles sont nécessaires aux activités agricoles (telles que définies à l'article L.311-1 du Code Rural)
- les constructions à usage d'habitation dès lors qu'il s'agit du logement des personnes dont la présence est directement liée à l'activité ou à l'équipement autorisé ou nécessaire à leur fonctionnement (logements de fonction...) et dans la mesure où ces logements sont intégrés dans les bâtiments d'activités
- les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles sont directement liées aux activités autorisées dans la zone et sous réserve du respect de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement

### 2.1.2. Autres opérations

Sont autorisés :

- la modification et l'extension mesurée (d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>, accolée ou non) des constructions existantes non autorisée dans la zone, une seule fois après l'approbation du P.L.U.
- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :
  - qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)
  - ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du P.P.R.i.
  - ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres
  - ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### 2.2. En secteur **1AUp** :

- les constructions sous réserve qu'elles soient à usage d'entrepôts
- les aires de stationnement
- les clôtures

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

**3.1. Définition**

L'accès

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

La voie

La voie permet la desserte d'au moins deux propriétés.

**3.2. Règle générale**

Les accès et les voies (publiques ou privées) destinées à la circulation des véhicules doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions édifiées ou envisagées et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de lutte contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif aux terrains enclavés.

Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité appréciée notamment par rapport à la position des accès, à leur configuration ainsi qu'à la nature et à l'intensité du trafic. En particulier, lorsque ce terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier les espaces publics et d'induire leurs réaménagements (rupture des pistes cyclables, réduction des espaces végétalisés, abattage d'arbres...).

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des personnes.

Pour des raisons de sécurité, un recul par rapport à l'alignement pourra être imposé aux portails d'accès « véhicules ».

Les accès sur la RD 938, doivent se faire à partir de voies nouvelles ou existantes. Aucun accès direct n'est donc autorisé sur cette voie, à l'exception des stations-services qui peuvent faire l'objet d'autorisations spécifiques.

Voirie

- Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique et destinées à la desserte principale des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules - notamment ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

- Dans toute la zone exceptée en **1AU Novaparc** :  
Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise d'une largeur totale d'au moins :
  - 8 mètres pour les secteurs **1 AUH, 1AURb** dont :
    - au moins 1,5 m pour chaque trottoir
    - au moins 5 m pour la bande de roulement pour les voies à double sens ou au moins 3,5 m pour les voies à sens unique
  - 10 mètres pour le secteur **1 AUE, 1 AUEag**

En **1AU Novaparc** : non réglementé

### **3.3. Dispositions particulières**

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

---

## **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Dans le cas d'opérations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les différents réseaux et branchements doivent être réalisés en souterrain.

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le réseau d'eau potable ne peut en aucun cas couvrir la défense incendie des constructions industrielles et commerciales présentant des risques spécifiques. Le pétitionnaire devra alors réaliser sur sa parcelle les équipements nécessaires (forage, bassin, réservoir etc...) préconisés par le Service Incendie.

### **4.2. Eaux usées**

Le réseau d'assainissement de la Ville de Beauvais est de type séparatif, ce qui induit une séparation totale des eaux usées et des eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées vers le réseau collecteur des eaux pluviales, et inversement, est interdit.

#### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et le code de l'urbanisme. Les rejets d'eaux usées autres que domestiques sont soumis à une autorisation spéciale de déversement ou une convention spéciale de déversements délivrés par la collectivité. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au collecteur public est subordonné à une autorisation préalable pouvant être complétée le cas échéant par la signature d'une convention de rejet.

Il pourra notamment être imposé un pré-traitement des effluents.

### **4.3. Eaux pluviales**

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour ce faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre d'opération d'ensemble (Z.A.C., lotissements ou opérations groupées), lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

L'infiltration doit être prévue en distinguant :

- les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable
- les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées par déboureur-séparateur d'hydrocarbures avant infiltration.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique). Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve technique de l'impossibilité d'une gestion à la parcelle.

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial issu de la parcelle avant aménagement.

L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

### **4.4. Réseaux électriques et téléphoniques**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité. La desserte en énergie électrique et la desserte téléphonique doivent être aménagées en souterrain à l'intérieur des parcelles.

---

## **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

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

### 6.1. Définition de l'alignement

L'alignement à prendre en compte est :

- la limite d'emprise des voies (bande de roulement et accotements) publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique routière, existantes ou à créer
- ou lorsqu'ils existent :
- la limite d'emprise d'un emplacement réservé destiné à la création ou à l'élargissement d'une voie
  - l'alignement déterminé par un plan d'alignement.

### 6.2. Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- en **1AUH** : d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- **1AURb** : à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement
- en **1AUE**, **1AU Novaparc**, **1AUEag**, **1AUp** : d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, des implantations autres que celle-ci peuvent être admises pour les postes de gardien.

### 6.3. Dispositions particulières

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 938
- 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 149

Les aires de stationnement doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 938.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- en zone **1 AUH** et **1 AUR** : les constructions le long des voies nouvelles réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble (Z.A.C., lotissements ou opérations groupées),
- en **1AU Novaparc** : les ouvrages techniques (tels que transformateurs, compresseurs, armoires électriques...)
- la modification, l'extension ou la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation fixées au présent article
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).



## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1. Règles générales

#### 7.1.1. En secteur **1AUH** et **1AURb**

Les constructions peuvent être implantées soit :

- ▶ en limites séparatives dans le respect des règles de hauteur définies à l'article 10.
- ▶ en retrait des limites séparatives dès lors qu'une distance d'au moins 3 mètres sépare tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative et dans le respect des prospectifs définis à l'article 10. Cette disposition n'est pas applicable pour les ouvrages techniques tels que les locaux d'ascenseurs, les gaines techniques, les colonnes d'aération, les cheminées....

#### 7.1.2. En secteurs **1AUE**, **1AUEag**, **1AU Novaparc**, **1AUp**

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres des limites séparatives dans le respect des prospectifs définis à l'article 10. Cette marge minimale est réduite à 3 mètres pour les postes de gardien avec ou sans logement.

### 7.2. Dispositions particulières

- Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :
  - 30 mètres de la limite des bois tels qu'ils sont délimités sur le plan de zonage du PLU. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et les bâtiments annexes, d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>, une seule fois après l'approbation du P.L.U..
  - 6 mètres de la limite des secteurs boisés identifiés comme éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 tels qu'ils sont délimités au plan de zonage du PLU. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et les bâtiments annexes, d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>, une seule fois après l'approbation du P.L.U..
  - 4 mètres des berges des cours d'eau "l'Avelon", "la Liovette", "le Wage", "le Thérain" et ses bras dérivés (rivières de Saint-Just et de Saint-Quentin) et 2 mètres pour les autres cours d'eau.
- Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (tel que défini à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme), les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'assiette globale du projet mais à chaque lot issu de la division. Cette disposition ne s'applique pas en secteur **1AU Novaparc**.
- Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :
  - en **1AU Novaparc** : les ouvrages techniques (tels que transformateurs, compresseurs, armoires électriques...)
  - les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
  - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

---

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

### 8.1. Règle générale

Deux constructions non contiguës doivent être distantes :

- en **1AUH, 1AURb** : d'au moins 3 mètres.
- en **1AUE**, en **1AUEag** et **1AUp** : d'au moins 4 mètres.

En **1AU Novaparc** : Non réglementé.

### 8.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme à la règle fixée ci-dessus ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).
- des ouvrages techniques (tels que compresseurs, armoires électriques, escaliers de secours...).

---

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

---

### 9.1. Définition de l'emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de tout point du bâtiment.

### 9.2. Règle générale

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions :

- en secteurs **1AUH, 1AURb, 1AU Novaparc** : n'est pas réglementée
- en secteurs **1AUE, 1AUEag, 1AUp** : ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain

### 9.3. Dispositions particulières

Des dispositions différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

---

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1. Définition de la hauteur

La hauteur fixée au présent article est mesurée de la façon suivante :

- d'une part :
  - à partir du niveau du terrain naturel avant travaux
  - ou dans les zones soumises au risque d'inondation, à partir de la cote de référence des plus hautes eaux définies dans le P.P.R.i..
- d'autre part :
  - jusqu'à l'égout du toit
  - ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse
  - ou jusqu'à la ligne de bris en cas de toiture à la Mansart
  - ou au bord du toit des lucarnes dès lors que leur longueur cumulée dépasse la moitié de la longueur de la façade qui les supporte

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée en limite séparative, au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6), c'est la hauteur en tout point de la construction qui est prise en compte dans le mode de calcul (cf 10.2.2.).

Les « attiques » sont considérés comme combles s'ils s'inscrivent en tout point dans un profil à 45 °.

### 10.2. Règle générale

La règle de hauteur est applicable à toute construction.

La hauteur maximale autorisée des constructions est déterminée par l'application de trois dispositions :

- une hauteur par rapport aux voies (10.2.1.1 et 10.2.3.1.)
- une hauteur par rapport aux limites séparatives (10.2.1.2 et 10.2.3.2)
- une hauteur absolue (10.2.1.3 et 10.2.3.3)

Ces trois dispositions s'appliquent de façon simultanée et chacune d'entre elle doit être respectée, la plus restrictive étant dominante.

#### 10.2.1. En secteurs **1AUH** et **1AURb**

##### – 10.2.1.1. Hauteur par rapport aux voies

La hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé tel qu'il est défini à l'article 6 ( $H \leq D$ ).

##### – 10.2.1.2. Hauteur par rapport aux limites séparatives

pour les constructions ou parties de construction implantées :

▶ en limites séparatives

- dans la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) : la hauteur de la construction doit respecter les règles définies au 10.2.1.3..
- au delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) :

la hauteur en tout point de la construction doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres

Cette limite de hauteur peut être dépassée pour :

- des bâtiments dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 mètres, la pointe de pignon n'est alors pas prise en compte ;
- les constructions édifiées contre un bâtiment existant en bon état, lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. Dans ce cas, la hauteur en tout point de la construction ne doit toutefois pas être supérieure à celle du bâtiment voisin.

▶ en retrait des limites séparatives

- dans la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) :  
la hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale à deux fois la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ( $H \leq 2D$ )
- au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) :  
la hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ( $H \leq D$ )

– 10.2.1.3. Hauteur absolue

La hauteur est limitée :

- en **1AUHa** : à 9 mètres
- en **1AUHb** : à 6 mètres
- en **1AURb** : à 9 mètres

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour l'un ou l'autre des cas suivants :

- les constructions dont le rez-de-chaussée présente une hauteur maximale sous plafond (Hr<sub>dc</sub>) comprise entre 2 m 50 et 3 m 50. Dans ce cas, la hauteur absolue pourra être augmentée de la différence entre Hr<sub>dc</sub> – 2,5 m.
- les constructions édifiées sur un parking semi enterré dès lors que les relevés de niveau de la nappe phréatique indiquent qu'elle se situerait au-dessus du plancher bas du parking. Dans ce cas, la hauteur absolue pourra être augmentée au maximum d'un mètre.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que les bâtiments administratifs, scolaires, hospitaliers, sportifs, culturels, les logements de fonction qui leur sont associés...) Dans ce cas, les hauteurs absolues précédemment citées pourront être augmentées au maximum de 3 mètres.

### 10.2.2. En secteur **1AU Novaparc**

Non réglementé

### 10.2.3. En secteurs **1AUE** et **1AUEag**

#### *10.2.3.1. Hauteur par rapport aux voies :*

Non réglementé

#### *10.2.3.2. Hauteur par rapport aux limites séparatives :*

La hauteur des constructions (H) doit être inférieure ou égale à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ( $H \leq D$ ).

#### *10.2.3.3. Hauteur absolue :*

En **1AUE** : la hauteur de toute construction est limitée à 18 mètres. Un dépassement de cette hauteur absolue peut être autorisé pour l'adaptation au sol (due à une dénivellation du terrain...) dans la limite de 5 %.

En **1AUEag, 1AUp** : la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

Un dépassement de cette hauteur absolue peut être autorisé pour l'adaptation au sol (dûe à une dénivellation du terrain...) dans la limite de 5 %

## **10.3. Dispositions particulières**

Un dépassement de la hauteur maximale (10.2) peut être autorisé pour :

- des ouvrages et locaux techniques (machinerie-cage d'ascenseur, gaine technique, colonne d'aération, cheminée, chaufferie...)
- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

---

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

---

Conformément à l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions ainsi que les installations à édifier ou à modifier ne doivent pas par :

- leur situation,
- ou leur architecture
- ou leurs dimensions
- ou leur aspect extérieur

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.

(Selon la jurisprudence, cette disposition s'applique également aux bâtiments annexes, aux extensions des constructions existantes).

### **11.1. Dans toute la zone 1AU, excepté en secteur 1AU Novaparc**

Les constructions situées à proximité des axes à grande circulation (RD 901, RD 931, RD 981, RD 1001, autoroute A 16 et ses bretelles d'accès) doivent être conçues pour que leurs façades vues de ces voies soient traitées avec le même soin que les façades principales tant au regard des matériaux employés que de leur intégration dans le site.

#### Antennes

Les antennes paraboliques visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisées qu'à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant. Elles seront de même teinte que le matériau situé à l'arrière plan.

#### Clôtures

- en secteurs **1AUH, 1AURb** :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 1 mètre de hauteur

Le règlement de construction des opérations d'ensemble à usage d'habitation doit prévoir un ou plusieurs types de clôture à utiliser.

- en secteurs **1AUE, 1AUp** (hors secteur 1AUEag) :

Les clôtures seront en treillis soudé à mailles rectangulaires plastifiées vert.

Leur hauteur sera de 1,80 mètre sans redent.

Elles ne pourront pas comporter de parties pleines de plus de 0,20 m de hauteur hors sol.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie à feuillage persistant à l'exception des Thuya.

#### Toitures

- en secteur **1AUE** :

Les toitures seront soit horizontales, soit à faibles pentes (inférieures à 10 degrés). Dans tous les cas, elles seront dissimulées par des acrotères horizontaux. Toutefois, pour des bâtiments ou des éléments de bâtiments de surface de plancher inférieure à 500 m<sup>2</sup> des toitures apparentes sont autorisées. Les pentes seront alors inférieures à 30 degrés.

#### Matériaux

- en secteur **1AUE** :

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions une unité des matériaux est recherchée. Seuls sont admis pour les façades :

- les matériaux d'aspect brique, béton blanc ou gris homogène en finition et teinte
- les bardages métalliques
- les façades d'éléments d'aspect verriers
- les clins et bardages bois, couleur naturelle

## Divers

Les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale, des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

### **11.2. En secteur-1AU Novaparc :**

Non réglementé

---

## **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1. Règles générales**

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

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires et non encloués :

- largeur 2,35 m / longueur 5 m / dégagement 6 m
- ou largeur 2,50 m / longueur 5 m / dégagement 5 m.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus au présent règlement, sont celles définies pour les établissements les plus directement assimilables. Lorsqu'une opération présente plusieurs types d'affectation, les normes de stationnement s'appliquent à chacun d'eux dans la catégorie la plus directement assimilable.

Toute tranche entamée de plus de 1/5 de sa valeur unitaire impose la réalisation d'une place de stationnement.

### **12.2. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

#### 12.2.1. Dans toute la zone 1AU :

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :  
2 places de stationnement par logement
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 Mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement :
  - dans le cas de construction : 1 place de stationnement par logement
  - dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration (y compris avec création de surface de plancher dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante avant travaux) : non réglementé
- pour les résidences universitaires :  
1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- pour les résidences ou foyers à destination des personnes âgées dépendantes, les constructions liées à la santé ou à l'action sociale, les résidences ou foyers pour personnes handicapées :  
1 place de stationnement par tranche de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les constructions à usage de bureau :  
1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les constructions à usage de commerce et d'activités de services :  
1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les locaux à usage artisanal :  
1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les établissements industriels :  
1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les entrepôts :  
1 place de stationnement par 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :  
non réglementé

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement et l'évolution des camions et divers véhicules utilitaires.

---

## ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

### 13.1. Espaces libres

Les espaces restés libres après implantation des constructions y compris les bassins de rétention d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

L'aménagement paysager des espaces situés entre le bâti et l'emprise de la voie (marge de recul) doit être particulièrement soigné, notamment pour les constructions situées le long des voies à grande circulation (RD 901, RD 931, RD 981, RD 1001, autoroute A 16 et ses bretelles d'accès) afin que cet espace accompagne harmonieusement la façade de la construction et participe à l'intégration de la construction dans le site.

Dans le cas d'une opération de logements collectifs, 10% au-moins de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces verts d'un seul tenant (incluant les aires de jeux, les espaces boisés protégés identifiés sur le plan de zonage du PLU).

#### **En plus en 1AUE, 1AU Novaparc, 1AU p :**

10 % au moins de la surface globale du terrain devra être végétalisée (plantée ou engazonnée)

Les dalles de béton perforées (type "evergreen") ne sont pas comptabilisées dans la surface végétalisée.

#### **En plus en 1AUE :**

Les bandes d'espaces verts situés entre une partie minéralisée et la limite séparative doit être suffisamment large de façon à permettre la plantation d'arbres ou d'arbustes.



### 13.2. Espaces boisés

Les espaces boisés à protéger identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et réparables sur le plan de zonage du PLU, sont soumis aux dispositions suivantes : tout arbre de haute tige qui y est abattu doit être remplacé, sur le site, par un élément de circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 mètre du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

### 13.3. Plantations

**Dans toute la zone 1AU excepté en secteur 1AU Novaparc :**

La plantation d'au moins un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m<sup>2</sup> de surface libre de construction. Ces plantations doivent être réparties sur l'ensemble du terrain. Cette disposition ne s'applique pas en secteur **1AUE, 1AU<sub>p</sub>**.

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée (érables, tilleuls, marronniers, ...).

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 50 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

Les dépôts et citernes non enterrées doivent être masqués par un rideau de plantations à feuillage persistant.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à usage d'activités ainsi que les terrains aménagés pour l'accueil de caravanes peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure.

En secteurs **1AUE, 1AU Novaparc et 1AU<sub>p</sub>** :

Le long des limites de propriété, une bande d'une largeur d'au moins 1,5 mètre devra être plantée d'arbres ou d'arbustes ou d'une haie arborée (hors accès).

---

## SECTION III - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

---

### ARTICLE 1AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non règlementé

---

### ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Il est demandé aux parcs d'activités présents et futurs de prendre en compte l'environnement (par exemple avec des démarches du type HQE, AEU,...), et d'engager une réflexion sur la qualité paysagère, architecturale et urbaine.

---

#### **ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.