

Mairie de Thil  
340, rue de la Mairie  
01120 THIL  
tel : 04 78 06 19 90  
fax : 04 78 06 51 83



# Plan Local d'Urbanisme

## REGLEMENT

**PLU approuvé  
par délibération du Conseil  
Municipal du 13/11/2015**



urbi & orbi  
paysage et urbanisme  
13 rue de belfort  
69004 lyon  
t : 04 72 00 27 24  
f : 04 72 07 00 33  
ptetaz@urbi-et-orbi.fr



bioinsight  
3 rue de Bonald  
69 007 LYON  
t : 04 72 00 27 24  
f : 04 72 07 00 33  
urbanisme-et-  
environnement@bioinsight.fr



# SOMMAIRE

<b>TITRE I – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT .....</b>	<b>5</b>
Patrimoine naturel repéré au zonage graphique, à protéger pour des raisons écologiques .....	6
Patrimoine repéré au zonage graphique à protéger pour des raisons culturelles, écologiques ou paysagères.....	6
Périmètre de mixité sociale .....	6
Périmètre de protection de la ressource en eau.....	6
Chemins à protéger repérés au zonage graphique.....	7
Le périmètre d'attente de projet .....	7
Les surfaces soumises au droit de préemption urbain.....	7
<b>TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>8</b>
Article 3 : Accès et voiries.....	9
Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement .....	9
Article 14 : Performances énergétiques et environnementales .....	10
Article 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	10
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE 1 - ZONE UA.....</b>	<b>12</b>
<i>Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....</i>	<i>13</i>
<i>Section 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>14</i>
<i>Section 3 AUTRES DISPOSITIONS.....</i>	<i>19</i>
<b>CHAPITRE 2 - ZONE UB.....</b>	<b>20</b>
<i>Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....</i>	<i>21</i>
<i>Section 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>22</i>
<i>Section 3 AUTRES DISPOSITIONS.....</i>	<i>28</i>
<b>CHAPITRE 4 - ZONE UX.....</b>	<b>29</b>
<i>Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....</i>	<i>30</i>
<i>Section 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>31</i>
<i>Section 3 AUTRES DISPOSITIONS.....</i>	<i>36</i>
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>37</b>
<b>CHAPITRE 1 - ZONE AU.....</b>	<b>38</b>
<i>Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....</i>	<i>39</i>
<i>Section 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>39</i>
<i>Section 3 AUTRES DISPOSITIONS.....</i>	<i>42</i>
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>43</b>
<b>CHAPITRE 1 - ZONE A.....</b>	<b>44</b>
<i>Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....</i>	<i>45</i>
<i>Section 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>46</i>
<i>Section 3 AUTRES DISPOSITIONS.....</i>	<i>50</i>
<b>TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>51</b>
<b>CHAPITRE 1 - ZONES N, Nl et Nc.....</b>	<b>52</b>
<i>Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....</i>	<i>53</i>
<i>Section 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>54</i>
<i>Section 3 AUTRES DISPOSITIONS.....</i>	<i>59</i>
<b>CHAPITRE 2 – ZONE Nh.....</b>	<b>60</b>
<i>Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....</i>	<i>61</i>
<i>Section 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>61</i>
<i>Section 3 AUTRES DISPOSITIONS.....</i>	<i>67</i>



# **TITRE I – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT**

## ***Patrimoine naturel repéré au zonage graphique, à protéger pour des raisons écologiques***

***Les secteurs suivants sont distingués :***

- ***les secteurs à pelouses sèches à protéger pour des raisons écologiques ;***
- ***les secteurs humides à forte biodiversité à protéger pour des raisons écologiques ;***
- ***les haies et bosquets à protéger pour des raisons écologiques ;***
- ***les secteurs humides contribuant aux continuités écologiques à protéger pour des raisons écologiques.***

Ces secteurs, repérés au document graphique, doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur écologique de ces sites. Toutefois leur destruction partielle est admise s'il a été prouvé qu'aucune autre solution d'implantation n'est possible et dès lors qu'elle est compensée par une restitution :

- du double de la surface détruite pour les zones humides ;
- de la même surface pour les espaces boisés.

## ***Patrimoine repéré au zonage graphique à protéger pour des raisons culturelles, écologiques ou paysagères***

Les constructions ou éléments de patrimoine sont repérés au règlement graphique et repris dans un tableau en annexe du zonage du PLU. Ces éléments sont soumis au permis de démolir. Tous travaux sur ces éléments sont également soumis à déclaration préalable.

Un périmètre de co-visibilité s'applique à ces éléments bâtis. Pour chaque permis de construire ou autorisation d'urbanisme déposé situé à moins de 20 mètres de l'un de ces éléments, une intégration qualitative est demandée.

### ***Périmètre de mixité sociale***

Pour les opérations situées dans les secteurs délimités sur le zonage graphique avec des prescriptions de mixité sociale, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition de respecter la condition suivante :

Le pourcentage indiqué sur le plan de zonage correspond au minimum par programme affecté à des logements à vocation sociale. Ces secteurs relèvent de l'article L.123-1-5-II-4° du C.U.

Ce pourcentage s'applique :

- aux mètres carrés de surface de plancher, y compris celle existante ;
- à la part de surface de plancher à destination habitation.

### ***Périmètre de protection de la ressource en eau***

Pour les secteurs suivants repérés au zonage graphique :

- ***périmètre de captage immédiat ;***
- ***périmètre de captage rapproché ;***
- ***périmètre de captage éloigné.***

L'annexe AS1 du PLU s'applique sans aucune dérogation.

## ***Cheminements à protéger repérés au zonage graphique***

### ***- Les cheminements existants à maintenir***

Les cheminements repérés comme tels doivent être maintenus dans leurs fonctions, tout en admettant une adaptation de leur tracé.

### ***- Les cheminements à valoriser ou à créer***

Les cheminements repérés comme tels sont à valoriser ou à réaliser. Les conditions de leur réalisation doivent être maintenues : les constructions et aménagements ne doivent pas entraver la bonne réalisation de leur tracé, qui peut toutefois être adapté à condition de respecter le principe de liaison.

## ***Le périmètre d'attente de projet***

Le périmètre d'attente de projet relève de l'article L.123-2 du C.U (Code de l'Urbanisme).

Dans ce périmètre, les constructions sont interdites, sous réserve d'une justification particulière, et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension inférieure à 30 m<sup>2</sup> des constructions existantes sont autorisés.

## ***Les surfaces soumises au droit de préemption urbain***

L'ensemble des zones U et AU sont soumises au droit de préemption urbain.

## **TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES**



Les principales notions du présent règlement sont définies dans le lexique figurant en annexe.

### **Article 3 : Accès et voiries**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

### **Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement**

#### **1- Stationnement automobile**

- Règle :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour chaque création d'aire de stationnement supérieure à 5 places, la plantation d'un arbre par tranche de 5 places est exigée.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées. Pour celles citées, il est déterminé selon les normes suivantes :

- Habitation

- Une place par logement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places au delà. Pour les logements collectifs, une place visiteur par tranche de 5 logements, arrondi à l'inférieur.

- Hôtels et restauration

Une place pour 2 chambres et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, café – bar, arrondi à l'inférieur.

- Bureaux, services, équipements publics et artisanat

Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondi à l'inférieur, avec l'obligation de planter 1 arbre pour 5 places de stationnement.

- Commerces

Une place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondi à l'inférieur.

- Modalités d'application

- Ces règles sont applicables à la création de nouvelles constructions et aux changements d'affectation, de destination, aux réaménagements, aux extensions.

- Pour les aménagements, extensions ou surélévations, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher. Il sera tenu compte du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la norme exigée : les places existantes seront déduites du nombre de places à créer ;

- Si une place de stationnement est supprimée sur la parcelle, elle doit être remplacée de manière à ce que le nombre de places disponibles corresponde aux normes énoncées dans cet article ;

- Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigibles correspond à la norme de la nouvelle destination, en déduisant le nombre de places existantes. L'arrondi se fait à l'inférieur.

*Par exemple : Un logement de 100 m<sup>2</sup> avec 2 places de stationnement devient un commerce.*

*Norme commerce :  $100 / 15 = 6,66$  arrondi à 6 places*

**Nombre de places à créer :  $6 - 2 = 4$  places**

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chaque destination la norme qui lui est propre, en fonction de sa surface.

## **2- Stationnement modes doux**

- Habitation

Pour toute opération de 3 logements ou plus, il est exigé un local intégré aux constructions de 5 m<sup>2</sup> par tranche de 3 logements.

- Commerces, bureaux et équipements publics

Pour toute construction de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, trois stationnements vélos sécurisés sont exigés.

### ***Article 14 : Performances énergétiques et environnementales***

Non renseigné.

### ***Article 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisées. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE 1 - ZONE UA**

---

### **Caractéristique de la zone**

Zone urbaine soumise au risque d'inondation léger. Sa vocation principale est l'habitat, mais reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels, services), aux activités artisanales et équipements publics.

## **Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les exploitations forestières et agricoles ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les exploitations agricoles ou forestières, hormis les exploitations existantes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning ;
- Le stationnement des caravanes et camping-cars ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le dépôt d'ordures, de matériaux usagers, de véhicules ;
- La création de sous-sol au dessous de la cote de référence ;
- Le stationnement de containers ;
- Le stationnement de remorques Poids Lourds ;
- Les habitations de type yourtes ;
- Les Mobil-Home ;
- Les aires d'accueil et/ou les aires de grand passage des Gens du Voyage ;
- La reconstruction des constructions détruites par une inondation ;
- Les établissements de secours et participant à la gestion de crise sont interdits dans les cas suivants :
  - leur réalisation hors zone d'inondable est envisageable ;
  - ou : ils ne peuvent être opérationnels (notamment hors d'eau et accessibles) en cas de crue exceptionnelle.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation sous réserve que le bâtiment s'intègre dans le tissu urbain environnant ;
- Les constructions destinées aux commerces, aux services, et à l'artisanat sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement bâti ;
- Les extensions et les annexes à condition qu'elles s'insèrent dans l'environnement bâti ;
- La reconstruction après destruction des constructions existantes dans la limite de leur volume initial avant destruction, nonobstant les articles 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14 du présent règlement, excepté si la destruction est le résultat d'une inondation ;
- les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces et de services à la personne, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale. Leur emprise au sol devra être inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> et la surface de plancher ne pas excéder 300 m<sup>2</sup>.

Les secteurs indiqués au zonage comme devant accueillir des logements à vocation sociale doivent respecter les dispositions portées au zonage. Les 30 % de logements à vocation sociale sont de type T1/T2/T3. Ces secteurs relèvent de l'article L.123-1-5-II-4° du C.U.

## **Section 2      CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 3 : Accès et voiries**

Se reporter au Titre II – Dispositions communes à toutes les zones

### **Article UA 4 : Desserte par les réseaux**

#### **1-Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un dispositif anti retour ou un déconnecteur adapté.

#### **2-Assainissement**

- Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies au plan de zonage d'assainissement joint en annexe, toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, via un branchement séparatif.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif, conforme aux normes et règlementations en vigueur, peut être admis en dehors des périmètres immédiat, rapproché et éloigné de protection du captage d'eau potable, sous réserve que la filière projetée soit compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette, et justifiée par une étude d'aptitude des sols réalisée à la parcelle. L'assainissement non collectif est interdit dans les périmètres immédiat, rapproché et éloigné de protection du captage d'eau potable.

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est soumis à autorisation expresse et préalable de la collectivité compétente en matière d'assainissement et fera l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L1331-10 du code la santé publique.

- Eaux pluviales

Les constructions et aménagements réalisés sur un tènement doivent maintenir les capacités d'écoulement existantes.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie doivent être mis en place. Pour tout projet créant plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, un dispositif de gestion des eaux pluviales est obligatoire.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant. S'il n'est pas existant mais prévu au schéma directeur d'assainissement, les dispositifs assurant la possibilité de raccordement devront être prévus.

Les dispositifs permettant une surveillance aisée des dysfonctionnements ainsi qu'une gestion et un entretien facilités sont recommandés, notamment les systèmes « à ciel ouvert ».

Dans les aires de stationnement, l'imperméabilisation du sol doit être réduite au maximum de manière à favoriser l'infiltration. Le projet doit justifier d'un choix de revêtement de sol perméable.

#### **3-Réseaux d'électricité, d'éclairage et de télécommunication**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux d'intérêt public seront obligatoirement enterrés.

## **4-Collecte des déchets**

Les opérations d'ensemble de plus de 4 logements doivent prévoir une aire adaptée pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, en accès direct avec le domaine public et en lien avec les principes de collecte locaux.

Elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

### **Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit se faire dans un retrait de 4 mètres minimum des voies et emprises publiques. La façade principale doit être parallèle à l'emprise publique.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants : dans ce cas l'alignement préexistant peut être maintenu, sauf sur les parties de voirie frappées d'alignement, dans le cas où une telle mesure existe.

Le retrait du portail doit être à minima de 5 mètres par rapport à l'emprise publique des voies, existantes à projetées.

Concernant les piscines, elles doivent être implantées à 2 m minimum des voies et emprises publiques.

### **Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Pour les constructions annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5 m à l'égout ;
- Pour les constructions s'appuyant sur des bâtiments préexistants, eux-mêmes édifiés en limite séparative sur le tènement voisin ;
- Pour les constructions de volumes et d'aspects homogènes qui sont édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
- Pour une opération d'ensemble, l'implantation en limite séparative peut être autorisée pour les limites situées à l'intérieur de l'opération d'ensemble. L'implantation en retrait reste la règle pour les limites externes de l'opération d'ensemble.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Concernant les piscines, elles doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.

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

Les constructions peuvent être accolées ou non accolées.

Dans le cas de constructions non accolées, la distance entre constructions sera de 4 m minimum.

Entre une construction principale et une annexe, ou entre 2 annexes :

- les constructions peuvent être ou non accolées ;
- dans le cas de constructions non accolées, la distance sera supérieure ou égale à 2m.

## **Article UA 9 : Emprise au sol des constructions**

Le CES maximal est de 40% par tènement, pour l'ensemble des constructions y compris les bassins et margelles de piscines.

Les annexes à l'habitation sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Le cumul des surfaces d'annexes ne doit pas dépasser 25% du CES.

Les piscines sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions**

*Rappel : la hauteur maximale des constructions est mesurée partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.*

La hauteur maximale des constructions est de 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage) sans dépasser 7 mètres.

Toutefois, pour les logements à vocation sociale et dans les « périmètres en attente de projet » reportés au zonage, il pourra être admis, en plus des 2 niveaux, un attique, sans dépasser 8 m à l'égout du toit.

Dans le cas où il existe un bâtiment proche de la construction projetée qui a une hauteur supérieure à 7m, la construction projetée pourra avoir une hauteur égale au bâtiment voisin, sans dépasser 8 m à l'égout du toit.

Les annexes ne doivent pas dépasser 3,5 m de hauteur.

## **Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions**

### **1- Principes généraux**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Dans ce dessein, la notice paysagère de chaque permis de construire doit être la plus complète et la plus précise possible.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment



au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture significative.

## **2- Règles**

### **La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

### **Architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, certaines dérogations aux règles énoncées dans le présent article peuvent être accordées, dans la mesure où lesdites règles empêchent la mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **Les toitures**

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans et maximum quatre pans, à l'exception des annexes qui peuvent comporter 1 seul pan ou aucun ;
- Leurs pentes doivent être comprise entre 30% et 50% ;
- La ligne de faitage doit être dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Elle doit également être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement (ou limite d'emprise de voie privée) ;
- les toitures terrasses et les attiques sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant et qu'elles ne créent pas de lignes de vue sur les constructions existantes implantées sur les tènements voisins.
- Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture devront s'intégrer dans leur environnement. Notamment, les couleurs vives sont interdites.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

D'autres types de toitures peuvent être admises pour permettre l'installation d'équipements générant une énergie renouvelable, ou pour la réalisation de constructions bioclimatiques.

### **Les façades**

- Leurs aspects doivent être finis, leurs couleurs doivent être en cohérence par rapport à l'environnement existant et avoir une tonalité douce. Les couleurs vives sont interdites.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel la construction se situe.

### **Les clôtures**

L'aménagement de clôtures est soumis à déclaration préalable selon les dispositions de l'art.R.421-12 d du C.U.

- Les dispositifs visant à constituer un pare vue constitué de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle, rouleau de plastique, sont interdits.

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs. Leur aspect doit être fini.
- Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,5 mètre.
- Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées doivent être constituées de haies vives afin d'encourager la fonctionnalité écologique et la perméabilité du territoire.
- A l'alignement des voies publiques ou privées, les murs sont autorisés dans la mesure où ils ont une hauteur inférieure ou égale à 0,6 m. Cette hauteur pourra être supérieure dans le cas où les propriétés voisines possèdent un ou des mur(s) de hauteur supérieure à 0,6 m. Dans ce cas la hauteur du mur devra être inférieure ou égale à la hauteur du mur voisin et se situer dans son alignement.
- Les clôtures, y compris les murs implantés en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

## **Les enseignes**

Les enseignes totems, les totems publicitaires, et les mats drapeaux sont interdits sur tout le territoire communal.

La taille des enseignes devra être en harmonie avec le cadre dans lequel elles s'intègrent. Les constructions neuves nécessitant une enseigne devront prévoir des emplacements et/ou des dispositifs spécifiques permettant de recevoir des enseignes commerciales.

La pose d'enseignes sera autorisée aux conditions suivantes :

- le bâtiment doit comporter une activité commerciale, artisanale ou de service ;
- les enseignes doivent être conformes au règlement de voirie ;
- l'enseigne doit informer uniquement de la nature, dénomination ou affiliation de l'établissement ou indiquer son sigle ;
- l'enseigne devra être proportionnée au volume du bâtiment et à sa façade principale, et permettre ainsi une visualisation nette de l'entrée du commerce ;
- la pose d'enseignes ne doit pas détruire ni masquer les sculptures et ornements de façade ;
- aucune enseigne ne doit être posée sur les balcons ou volets, ni sur les toitures et clôtures ;
- la longueur de l'enseigne ne doit pas excéder celle de la baie commerciale ;
- une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par baie commerciale ;
- la luminescence des enseignes doit être constante ; le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits ;
- toute signalisation ou pré signalisation individuelle sur le domaine public est interdite.

Ces ouvrages ne sont autorisés qu'avec un caractère précaire et révoquant, lié à toute occupation du domaine public.

## **Article UA 12 : Réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter au Titre II – Dispositions communes à toutes les zones

## **Article UA 13 : Espaces libres et plantations**

### **Aménagement paysager des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager pour valoriser le patrimoine végétal existant, assurer l'intégration du bâti dans son environnement et accompagner les usages à l'échelle de l'opération. Les terrains aménagés devront comprendre au moins 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limite d'emprise de voie privée,

cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

De surcroît, la création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas où une plantation est détruite ou arrachée, elle doit être remplacée.

### **Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants**

Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois, sauf dans les cas suivants :

- si cela concerne des espèces exotiques envahissantes ;
- si cela est rendu absolument nécessaire pour la réalisation d'un projet présentant un intérêt particulier. Dans ce cas, le défrichement, qu'il soit partiel ou total, devra être compensé par la plantation de végétaux de quantité et de qualité au moins égales à ceux défrichés.

Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.

Il est interdit de remplacer des essences indigènes par des essences exogènes ou ornementales.

### **Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux**

Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation, les haies et bosquets devront être composés d'au minimum un tiers d'espèces caduques.

Les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets.

## **Section 3 AUTRES DISPOSITIONS**

### **Article UA14 : Performances énergétiques et environnementales**

Se reporter au Titre II – Dispositions communes à toutes les zones

### **Article UA15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Se reporter au Titre II – Dispositions communes à toutes les zones

## **CHAPITRE 2 - ZONE UB**

---

### **Caractéristique de la zone**

Zone urbaine correspondant au secteur B1 du PPRI. Sa vocation principale est l'habitation, elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels, services) et aux activités artisanales et équipements publics.

Le sous zonage UBa correspond aux secteurs soumis aux passages d'eau de crue. Sont interdites toute construction et/ou extension, ainsi que le changement de destination des constructions, pour le bâtiment principal et/ou pour les annexes.

## **Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les reconstructions après un sinistre lié à une inondation ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les exploitations agricoles ou forestières, hormis les exploitations existantes ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning ;
- Le stationnement des caravanes et camping-cars ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le dépôt d'ordures, de matériaux usagers, de véhicules ;
- Les remblais et/ou la construction sur remblais ;
- La création d'établissement recevant du public de catégories 1, 2 et 3 à l'exception des espaces ouverts de plein air ;
- La création d'aire d'accueil des gens du voyage ;
- La création d'établissement contribuant à la sécurité publique et civile ;
- La création d'établissement abritant des personnes vulnérables ou difficiles à évacuer, d'établissement potentiellement dangereux ;
- Le changement de destination des locaux existants dont le niveau de plancher est situé sous la cote de référence, conduisant à augmenter le risque pour la sécurité des biens ou des personnes.
- La création, la reconstruction, l'extension et l'augmentation de capacité d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumis à autorisation, hormis activités d'élevage ;
- La création d'établissement de secours et participant à la gestion de crise ;
- La création de sous-sol au dessous de la cote de référence.

Zone UBa uniquement : Est interdite toute construction nouvelle et/ou extension horizontale (augmentant l'emprise au sol du bâtiment), ainsi que le changement de destination des constructions, pour le bâtiment principal et/ou pour les annexes.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions d'habitations nouvelles, à condition de respecter le PPRI ;
- Les réhabilitations et extensions destinées à l'habitation sous réserve que le bâtiment s'intègre dans le tissu urbain environnant ;
- Les constructions destinées aux commerces, aux services, et à l'artisanat à condition qu'elles s'insèrent dans l'environnement bâti ;
- Les extensions et les annexes sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'environnement bâti et qu'elles soient situées sur un vide sanitaire ouvert, c'est-à-dire inondable ou sur pilotis, à un niveau au-dessus de la cote de référence ;
- La reconstruction après destruction des constructions existantes dans la limite de leur volume nonobstant les articles 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14 du présent règlement à condition que la destruction ne soit pas le résultat d'une inondation ;
- Tout aménagement nouveau à condition qu'il n'aggrave pas le risque d'inondation et n'en provoque pas de nouveaux ;
- Les aménagements et exploitations temporaires avec un premier niveau utilisable inférieur à la cote de référence, à condition que toutes les dispositions soient prises pour que :

- ces installations soient évacuées en cas de crue, dans l'hypothèse d'une crue jusqu'à la cote de référence ;
- ou, lorsque cela n'est pas possible, que ces installations ne soient pas entraînées et qu'elles ne subissent ni n'occasionnent aucun dommage, dans l'hypothèse d'une crue jusqu'à la cote de référence.
- Les clôtures, cultures, plantations, hangars agricoles ouverts, espaces verts et de jeux s'effectuent sans remblaiement préalable. Les clôtures sont sans mur bahut, et ne font pas obstacle à l'écoulement ou l'expansion des crues.

Toutes les constructions nouvelles doivent répondre aux conditions suivantes :

- Les planchers sont édifiés, sur pilotis, ou sur vide sanitaire ouvert c'est-à-dire inondables. Ils sont situés à un niveau supérieur à la cote de référence ;
- Toutes les ouvertures des bâtiments (fenêtres, portes) sont placées au dessus de la cote de référence ;
- Les constructions sont fondées dans le sol de manière à résister aux affouillements, tassements ou érosion localisées ;
- Les constructeurs prennent toutes les dispositions nécessaires pour que les constructions et ouvrages résistent aux forces dynamiques et statiques engendrées par la crue de référence et que tous les matériaux employés sous la cote de référence soient de nature à résister aux dégradations par immersion ;
- Toutes les dispositions sont prises pour éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

Les secteurs indiqués au zonage comme devant accueillir des logements à vocation sociale doivent respecter les dispositions portées au zonage. Les 30 % de logements à vocation sociale sont de type T1/T2/T3. Ces secteurs relèvent de l'article L.123-1-5-II-4° du C.U.

#### **UBa uniquement :**

La construction d'annexes est interdite.

La surélévation des constructions existantes est autorisée à condition de respecter la hauteur maximale autorisée à l'article 10 et à condition de respecter le PPRI.

## **Section 2      CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 3 : Accès et voiries**

Se reporter au Titre II – Dispositions communes à toutes les zones

### **Article UB 4 : Desserte par les réseaux**

#### **1-Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un dispositif anti retour ou un déconnecteur adapté.

#### **2-Assainissement**

- Les installations d'assainissement sont réalisées de sorte qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues.

- Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies au plan de zonage d'assainissement joint en annexe, toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, via un branchement séparatif.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif, conforme aux normes et réglementations en vigueur, peut être admis en dehors des périmètres immédiat, rapproché et éloigné de protection du captage d'eau potable, sous réserve que la filière projetée soit compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette, et justifiée par une étude d'aptitude des sols réalisée à la parcelle. L'assainissement non collectif est interdit dans les périmètres immédiat, rapproché et éloigné de protection du captage d'eau potable.

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est soumis à autorisation expresse et préalable de la collectivité compétente en matière d'assainissement et fera l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

- Eaux pluviales

Les constructions et aménagements réalisés sur un tènement doivent maintenir les capacités d'écoulement existantes.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie doivent être mis en place. Pour tout projet créant plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, un dispositif de gestion des eaux pluviales est obligatoire.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant. S'il n'est pas existant mais prévu au schéma directeur d'assainissement, les dispositifs assurant la possibilité de raccordement devront être prévus.

Les dispositifs permettant une surveillance aisée des dysfonctionnements ainsi qu'une gestion et un entretien facilités sont recommandés, notamment les systèmes « à ciel ouvert ».

Dans les aires de stationnement, l'imperméabilisation du sol doit être réduite au maximum de manière à favoriser l'infiltration. Le projet doit justifier d'un choix de revêtement de sol perméable.

### **3-Réseaux d'électricité, d'éclairage et de télécommunication**

- Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux d'intérêt public seront obligatoirement enterrés ;

- Les réseaux et équipements électriques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, sont placés au dessus de la cote de référence. Dans tous les cas les dispositifs de coupure sont placés à 0,5 m minimum au dessus de cette cote de référence.

### **4-Collecte des déchets**

Les opérations d'ensemble de plus de 4 logements doivent prévoir une aire adaptée pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, en accès direct avec le domaine public et en lien avec les principes de collecte locaux.

Elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

### **Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

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

L'implantation des constructions principales doit avoir un retrait minimum de 4 mètres minimum des voies et emprises publiques. Les façades principales doivent être parallèles à l'emprise publique.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants : dans ce cas l'alignement préexistant peut être maintenu, sauf sur les parties de voirie frappées d'alignement, dans le cas où une telle mesure existe.

Le retrait du portail doit être à minima de 5 mètres par rapport à l'emprise publique des voies, existante ou projetée.

## **Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Pour les constructions annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5 m à l'égout ;
- Pour les constructions s'appuyant sur des bâtiments préexistants, eux-mêmes édifiés en limite séparative sur le tènement voisin ;
- Pour les constructions de volumes et d'aspects homogènes qui sont édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
- Pour une opération d'ensemble, l'implantation en limite séparative peut être autorisée pour les limites situées à l'intérieur de l'opération d'ensemble. L'implantation en retrait reste la règle pour les limites externes de l'opération d'ensemble.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Concernant les piscines, elles doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.

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

Les constructions peuvent être accolées ou non accolées.

Dans le cas de constructions non accolées, la distance entre constructions sera de 4 m minimum.

Entre une construction et une annexe, ou entre 2 annexes :

- les constructions peuvent être ou non accolées ;
- dans le cas de constructions non accolées, la distance sera supérieure ou égale à 2m.

## **Article UB 9 : Emprise au sol des constructions**

Le CES maximal est de 40% par tènement, pour l'ensemble des constructions y compris les bassins et margelles de piscines.



Les annexes à l'habitation sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Le cumul des surfaces d'annexes ne doit pas dépasser 25% du CES.

Les piscines sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions**

*Rappel : la hauteur maximale des constructions est mesurée partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.*

La hauteur maximale des constructions est de 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage) sans dépasser 7 mètres.

Toutefois, pour les logements à vocation sociale et dans les « périmètres en attente de projet » reportés au zonage, il pourra être admis, en plus des 2 niveaux, un attique, sans dépasser 8 m à l'égout du toit.

Dans le cas où il existe un bâtiment proche de la construction projetée qui a une hauteur supérieure à 7m, la construction projetée pourra avoir une hauteur égale au bâtiment voisin, sans dépasser 8 m à l'égout du toit.

Les annexes ne doivent pas dépasser 3,5 m de hauteur.

## **Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions**

### **1- Principes généraux**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Dans ce dessein, la notice paysagère de chaque permis de construire doit être la plus complète et la plus précise possible.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture significative.

### **2- Règles**

#### **La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

#### **Architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, certaines dérogations aux règles énoncées dans le présent article peuvent être

accordées, dans la mesure où lesdites règles empêchent la mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **Les toitures**

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans et maximum quatre pans, à l'exception des annexes qui peuvent comporter 1 seul pan ou aucun ;
- les toitures terrasses et les attiques sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant et qu'elles ne créent pas de lignes de vue sur les constructions existantes implantées sur les tènements voisins.
- Leurs pentes doivent être comprise entre 30% et 50%, hors les toitures terrasses et les annexes ;
- La ligne de faitage doit être dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Elle doit également être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement (ou limite d'emprise de voie privée) ;
- Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.
- Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture devront s'intégrer dans leur environnement. Notamment, les couleurs vives sont interdites.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

D'autres types de toitures peuvent être admises pour permettre l'installation d'équipements générant une énergie renouvelable, ou pour la réalisation de constructions bioclimatiques.

### **Les façades**

- Leurs aspects doivent être finis, leurs couleurs doivent être en cohérence par rapport à l'environnement existant et avoir une tonalité douce (à la place de pastel). Les couleurs vives sont interdites.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel la construction se situe.

### **Les clôtures**

L'aménagement de clôtures est soumis à déclaration préalable selon les dispositions de l'art.R.421-12 d du C.U.

- Les murs et murs bahut sont interdits.
- Les dispositifs visant à constituer un pare vue constitué de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle, rouleau de plastique, sont interdits.
- Les seules clôtures autorisés sont les grillages à larges mailles et/ou les haies vives.
- Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,5 mètre. Les clôtures implantées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

### **Les enseignes**

Les enseignes totems, les totems publicitaires, et les mats drapeaux sont interdits sur tout le territoire communal.

La taille des enseignes devra être en harmonie avec le cadre dans lequel elles s'intègrent. Les constructions neuves nécessitant une enseigne devront prévoir des emplacements et/ou des dispositifs spécifiques permettant de recevoir des enseignes commerciales.

La pose d'enseignes sera autorisée aux conditions suivantes :

- le bâtiment doit comporter une activité commerciale, artisanale ou de service ;
- les enseignes doivent être conformes au règlement de voirie ;

- l'enseigne doit informer uniquement de la nature, dénomination ou affiliation de l'établissement ou indiquer son sigle ;
  - l'enseigne devra être proportionnée au volume du bâtiment et à sa façade principale, et permettre ainsi une visualisation nette de l'entrée du commerce ;
  - la pose d'enseignes ne doit pas détruire ni masquer les sculptures et ornements de façade ;
  - aucune enseigne ne doit être posée sur les balcons ou volets, ni sur les toitures et clôtures ;
  - la longueur de l'enseigne ne doit pas excéder celle de la baie commerciale ;
  - une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par baie commerciale ;
  - la luminescence des enseignes doit être constante ; le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits ;
  - toute signalisation ou pré signalisation individuelle sur le domaine public est interdite.
- Ces ouvrages ne sont autorisés qu'avec un caractère précaire et révoquant, lié à toute occupation du domaine public.

## **Article UB 12 : Réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter au Titre II – Dispositions communes à toutes les zones

## **Article UB 13 : Espaces libres et plantations**

### **Aménagement paysager des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager pour valoriser le patrimoine végétal existant, assurer l'intégration du bâti dans son environnement et accompagner les usages à l'échelle de l'opération.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limite d'emprise de voie privée, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

De surcroît, la création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas où une plantation est détruite ou arrachée, elle doit être remplacée.

### **Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants**

Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois, sauf dans les cas suivants :

- si cela concerne des espèces exotiques envahissantes ;
- si cela est rendu absolument nécessaire pour la réalisation d'un projet présentant un intérêt particulier. Dans ce cas, le défrichement, qu'il soit partiel ou total, devra être compensé par la plantation de végétaux de quantité et de qualité au moins égales à ceux défrichés.

Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.

Il est interdit de remplacer des essences indigènes par des essences exogènes ou ornementales.

### **Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux**

Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation, les haies et bosquets devront être composés d'au minimum un tiers d'espèces caduques.

Les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets.

## **Section 3    AUTRES DISPOSITIONS**

### **Article UB14 : Performances énergétiques et environnementales**

Se reporter au Titre II – Dispositions communes à toutes les zones

### **Article UB15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Se reporter au Titre II – Dispositions communes à toutes les zones

## **CHAPITRE 4 - ZONE UX**

---

### **Caractéristique de la zone**

Zone urbaine correspondant aux secteurs à vocation principale industrielle, artisanale ou commerciale. Cette zone est soumise au risque fort d'inondation.

## **Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning ;
- Le stationnement des caravanes et camping-car isolés en dehors de garages ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le dépôt d'ordures, de matériaux usagers, de véhicules ;
- Les remblais sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures autorisées ;
- La création de logements, d'établissement d'hébergement, ou de bâtiment d'activité économique.
- La création d'établissement recevant du public de catégorie 1, 2 et 3 à l'exception des espaces ouverts de plein air ;
- Les aires d'accueil et/ou les aires de grand passage des Gens du Voyage
- La création d'établissement abritant des personnes vulnérables ou difficiles à évacuer, d'établissement potentiellement dangereux ;
- La création d'ICPE soumis à autorisation ;
- La création d'établissement de secours et participant à la gestion de crise ;
- Le changement de destination des locaux existants dont le niveau de plancher est situé sous la cote de référence, conduisant à augmenter le risque pour la sécurité des biens ou des personnes.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux à l'intérieur des volumes bâtis des constructions existantes ;
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes ;
- Les travaux liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sans création de logement ;
- La création de digue et ouvrages assimilés s'ils sont de nature hydraulique et s'ils sont légalement autorisés ;
- Tout aménagement nouveau à condition qu'il n'aggrave pas le risque d'inondation et n'en provoque pas de nouveaux ;
- Les aménagements et exploitations temporaires avec un premier niveau utilisable inférieur à la cote de référence, à condition que toutes les dispositions soient prises pour que :
  - ces installations soient évacuées en cas de crue, dans l'hypothèse d'une crue jusqu'à la cote de référence ;
  - ou, lorsque cela n'est pas possible, que ces installations ne soient pas entraînées et qu'elles ne subissent ni n'occasionnent aucun dommage, dans l'hypothèse d'une crue jusqu'à la cote de référence.
- Les clôtures, cultures, plantations, hangars agricoles ouverts et espaces verts et de jeux s'effectuent sans remblaiement préalable. Les clôtures sont sans mur bahut, et ne font pas obstacle à l'écoulement ou l'expansion des crues.

Toutes les constructions doivent répondre aux conditions suivantes :

- Les planchers édifiés sur remblais, sur pilotis, ou sur vide sanitaire ouvert c'est-à-dire inondable ou sur pilotis, sont situés à un niveau supérieur à la cote de référence ;

- Toutes les ouvertures des bâtiments (fenêtres, portes) sont placées au dessus de la cote de référence ;
- Les constructions sont fondées dans le sol de manière à résister aux affouillements, tassements ou érosion localisées ;
- Les constructeurs prennent toutes les dispositions nécessaires pour que les constructions et ouvrages résistent aux forces dynamiques et statiques engendrées par la crue de référence et que tous les matériaux employés sous la cote de référence soient de nature à résister aux dégradations par immersion ;
- Toutes les dispositions sont prises pour éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

## **Section 2      CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UX 3 : Accès et voiries**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les voies d'accès nécessaires à l'évacuation des personnes en cas d'inondation seront prévues, dans une configuration qui permet leur maintien en état fonctionnel en cas de crue.

### **Article UX 4 : Desserte par les réseaux**

#### **1-Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un dispositif anti retour ou un déconnecteur adapté.

#### **2-Assainissement**

- Les installations d'assainissement sont réalisées de sorte qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues.

- Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies au plan de zonage d'assainissement joint en annexe, toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, via un branchement séparatif.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif, conforme aux normes et réglementations en vigueur, peut être admis en dehors des périmètres immédiat, rapproché et éloigné de protection du captage d'eau potable, sous réserve que la filière projetée soit compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette, et justifiée par une étude d'aptitude des sols réalisée à la parcelle. L'assainissement non collectif est interdit dans les périmètres immédiat, rapproché et éloigné de protection du captage d'eau potable.

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est soumis à autorisation expresse et préalable de la collectivité compétente en matière d'assainissement et fera l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L1331-10 du code la santé publique.

- Eaux pluviales

Les constructions et aménagements réalisés sur un tènement doivent maintenir les capacités d'écoulement existantes.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie doivent être mis en place. Pour tout projet créant plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, un dispositif de gestion des eaux pluviales est obligatoire.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant. S'il n'est pas existant mais prévu au schéma directeur d'assainissement, les dispositifs assurant la possibilité de raccordement devront être prévus.

Les dispositifs permettant une surveillance aisée des dysfonctionnements ainsi qu'une gestion et un entretien facilités sont recommandés, notamment les systèmes « à ciel ouvert ».

Dans les aires de stationnement, l'imperméabilisation du sol doit être réduite au maximum de manière à favoriser l'infiltration. Le projet doit justifier d'un choix de revêtement de sol perméable.

### **3-Réseaux d'électricité, d'éclairage et de télécommunication**

- Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux d'intérêt public seront obligatoirement enterrés ;

- Les réseaux et équipements électriques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, sont placés au dessus de la cote de référence. Dans tous les cas les dispositifs de coupure sont placés à 0,5 m minimum au dessus de cette cote de référence.

### **4-Collecte des déchets**

Les constructions doivent prévoir une aire adaptée pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, en accès direct avec le domaine public et en lien avec les principes de collecte locaux.

Elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

### **Article UX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

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

Par rapport à l'autoroute A42 :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A42.

Par rapport aux voies de desserte intérieure :

L'implantation des constructions ainsi que leurs annexes doit se faire à moins de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie.



## **Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être situées à une distance de 5 m minimum des limites séparatives. Si un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU est situé à une distance inférieure à 5 mètres de la limite séparative, une distance égale à cette distance peut être utilisée pour les extensions du bâtiment et pour les constructions attenantes à ce dernier.

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

Non règlementé

## **Article UX 9 : Emprise au sol des constructions**

- L'extension de bâtiment industriel est autorisée dans la limite d'une augmentation maximum de la surface de 10% (par rapport à la situation à la date d'approbation du PLU).
- Pour toute reconstruction de bâtiment, le coefficient d'emprise au sol ne dépasse pas celui de la construction existante à la date d'approbation du PLU, et le plancher est situé à un niveau supérieur à la cote de référence.

## **Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions**

*Rappel : la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.*

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.

Une hauteur différente peut être admise en cas d'obligation fonctionnelle, pour des ouvrages techniques.

Sous les lignes à haute tension, la hauteur sera limitée à 8 m.

## **Article UX 11 : Aspect extérieur des constructions**

### **1- Principes généraux**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Dans ce dessein, la notice paysagère de chaque permis de construire doit être la plus complète et la plus précise possible.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture significative.

## 2- Règles

### La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

### Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, certaines dérogations aux règles énoncées dans le présent article peuvent être accordées, dans la mesure où lesdites règles empêchent la mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### Les toitures

- Les toitures doivent être traitées soit en toiture-terrasse soit comporter 2 pans ;
- Les toitures à un pan sont interdites ;
- Dans le cas de toitures à pans :
  - leurs pentes doivent être inférieures à 15% ;
  - les pans doivent avoir une inclinaison identique ;
  - les pans doivent présenter une surface plane.
- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de tuiles sont interdits ;
- La ligne de faitage doit être dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Elle doit également être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement (ou limite d'emprise de voie privée) ;
- Les toitures-terrasses végétalisées et/ou avec couronnement périphérique continu (murs d'acrotères) sont autorisées.

### Les façades

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux, qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs ;
- Les couleurs trop claires et trop vives sont interdites. Les couleurs beige, grise et brun clair doivent dominer ;
- Les façades doivent être fractionnées ou animées pour éviter les effets linéaires trop durs ;
- Toutes les façades du bâti doivent être traitées qualitativement ;
- Les façades commerciales doivent recevoir un traitement soigné.

### Les clôtures

L'aménagement de clôtures est soumis à déclaration préalable selon les dispositions de l'art.R.421-12 d du C.U.

- Les dispositifs visant à constituer un pare vue constitué de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique, sont interdits ;
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs ;
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales ;
- Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales variées et/ou d'un grillage de ton vert ou foncé et/ou de grilles plastifiées à panneaux rigides de ton vert ou foncé sur potelets sans soubassement ;

- Les murs et murs bahuts sont interdits ;
- Les portails seront métalliques, de 2 m de haut maximum et de tonalité identique à la clôture.

## **Les enseignes**

Les enseignes totems, les totems publicitaires, et les mats drapeaux sont interdits sur tout le territoire communal.

La taille des enseignes devra être en harmonie avec le cadre dans lequel elles s'intègrent. Les constructions neuves nécessitant une enseigne devront prévoir des emplacements et/ou des dispositifs spécifiques permettant de recevoir des enseignes commerciales.

La pose d'enseignes sera autorisée aux conditions suivantes :

- le bâtiment doit comporter une activité commerciale, artisanale ou de service ;
- les enseignes doivent être conformes au règlement de voirie ;
- l'enseigne doit informer uniquement de la nature, dénomination ou affiliation de l'établissement ou indiquer son sigle ;
- l'enseigne devra être proportionnée au volume du bâtiment et à sa façade principale, et permettre ainsi une visualisation nette de l'entrée du commerce ;
- la pose d'enseignes ne doit pas détruire ni masquer les sculptures et ornements de façade ;
- aucune enseigne ne doit être posée sur les balcons ou volets, ni sur les toitures et clôtures ;
- la longueur de l'enseigne ne doit pas excéder celle de la baie commerciale ;
- une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par baie commerciale ;
- la luminescence des enseignes doit être constante ; le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits ;
- toute signalisation ou pré signalisation individuelle sur le domaine public est interdite.

Ces ouvrages ne sont autorisés qu'avec un caractère précaire et révoquant, lié à toute occupation du domaine public.

## **Article UX 12 : Réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter au Titre II – Dispositions communes à toutes les zones

## **Article UX 13 : Espaces libres et plantations**

### **Aménagement paysager des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager pour valoriser le patrimoine végétal existant, assurer l'intégration du bâti dans son environnement et accompagner les usages à l'échelle de l'opération.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limite d'emprise de voie privée, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

De surcroît, la création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas où une plantation est détruite ou arrachée, elle doit être remplacée.

### **Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants**

Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois, sauf dans les cas suivants :

- si cela concerne des espèces exotiques envahissantes ;
- si cela est rendu absolument nécessaire pour la réalisation d'un projet présentant un intérêt particulier. Dans ce cas, le défrichement, qu'il soit partiel ou total, devra être compensé par la plantation de végétaux de quantité et de qualité au moins égales à ceux défrichés.

Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.

Il est interdit de remplacer des essences indigènes par des essences exogènes ou ornementales.

### **Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux**

Dans le cadre d'une plantation liée à une activité : les haies et bosquets devront être composés d'au minimum un tiers d'espèces caduques.

## **Section 3 AUTRES DISPOSITIONS**

### **Article UX14 : Performances énergétiques et environnementales**

Se reporter au Titre II – Dispositions communes à toutes les zones

### **Article UX15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Se reporter au Titre II – Dispositions communes à toutes les zones

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE 1 - ZONE AU

---

### Caractéristique de la zone

Les zones AU sont destinées à assurer le développement de la commune. Elles sont réservées à l'urbanisation future.

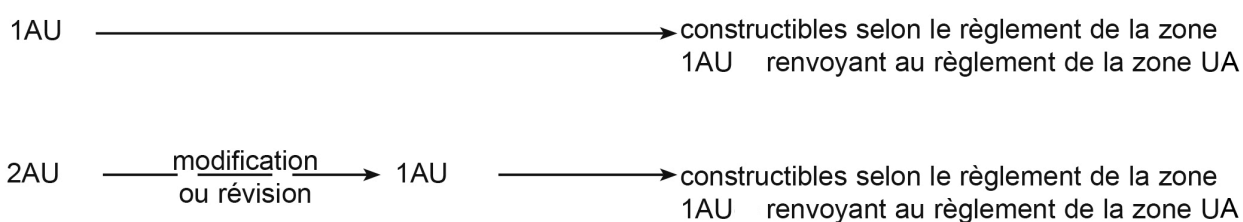
Plusieurs types de zones ont été définis en fonction du phasage de leur ouverture à l'urbanisation :

- Les zones 1AU sont urbanisables à condition de respecter les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), notamment le calendrier. De plus, leur urbanisation est soumise à une ou des opération(s) d'ensemble ainsi qu'à la réalisation du réseau collectif d'assainissement.

- Les zones 2AU sont réservées à l'urbanisation future sur le long terme.

Les zones 2AU sont prévues pour être urbanisées, mais sont inconstructibles en l'état.

Les zones 2AU sont rendues constructibles par une procédure de modification ou de révision du PLU qui les transforme en zone 1AU inscrite au zonage.



## **Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

#### Zone 1AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UA.

#### Zone 2AU :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les commerces ;
- Les bureaux ;
- L'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les équipements publics ou d'intérêts collectifs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning ;
- Le stationnement des caravanes et camping-car ;
- les aires d'accueil des gens du voyage y compris les aires de grand passage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le dépôt d'ordures, de matériaux usagers, de véhicules.

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

#### Zone 1AU :

L'urbanisation de la zone devra :

- être compatible avec les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ;
- être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
- respecter les règles prévues par le règlement de la zone UA.

#### Zone 2AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone N.

## **Section 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU 3 : Accès et voiries**

#### Zone 1AU :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

En outre :

S'agissant des caractéristiques du tracé des voies nouvelles, tout projet d'aménagement doit

prendre en compte les objectifs d'urbanisme poursuivis pour l'aménagement cohérent et notamment :

- disposer d'un réseau de voirie défini en fonction de la trame viaire environnante afin d'assurer sa continuité et favoriser une meilleure insertion du secteur 1AU considéré dans le tissu urbain ;
- garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisantes tant à l'intérieur du secteur 1AU que sur les voies adjacentes ;
- assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble du secteur, même dans le cas d'un aménagement réalisé par tranches successives.

Zone 2AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone N.

#### **Article AU 4 : Desserte par les réseaux**

Zone 1AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UA.

Zone 2AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone N.

#### **Article AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Zone 1AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UA.

Zone 2AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone N.

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

Zone 1AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UA.

Zone 2AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone N.

#### **Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Zone 1AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UA.

Zone 2AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone N.



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

### Zone 1AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UA.

### Zone 2AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone N.

## **Article AU 9 : Emprise au sol des constructions**

### Zone 1AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UA.

### Zone 2AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone N.

## **Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

### Zone 1AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UA.

### Zone 2AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone N.

## **Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions**

### Zone 1AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UA.

### Zone 2AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone N.

## **Article AU 12 : Réalisation d'aires de stationnement**

### Zone 1AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UA.

### Zone 2AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone N.

## **Article AU 13 : Espaces libres et plantations**

### Zone 1AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UA.

Zone 2AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone N.

### **Section 3    AUTRES DISPOSITIONS**

#### **Article AU14 : Performances énergétiques et environnementales**

Zone 1AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UA.

Zone 2AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone N.

#### **Article AU15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Zone 1AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UA.

Zone 2AU :

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone N.

## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE 1 - ZONE A**

---

### **Caractéristique de la zone**

La zone A correspond aux secteurs agricoles constructibles

La zone Ap correspond aux secteurs agricoles non constructibles pour des raisons de sécurité (inondation) ou de protection des paysages. Sont interdites toute construction et/ou extension, ainsi que le changement de destination des constructions, pour le bâtiment principal et/ou pour les annexes.

## **Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits en zone A :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts ainsi que les exploitations forestières.
- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning ;
- Les aires d'accueil et/ou les aires de grand passage des Gens du Voyage

Sont interdites en zone Ap :

- Les constructions à usage agricole ;
- Toute construction nouvelle et/ou extension, ainsi que le changement de destination des constructions ;
- Les constructions, travaux, ouvrages, installations, changement de destination ou utilisations du sol à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation forestière et d'entrepôts, les équipements publics ou d'intérêts collectifs ;
- Les remblais sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures autorisées ;
- La création de camping et d'aire d'accueil des gens du voyage ;
- La création de digue et ouvrage assimilé, hormis les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques légalement autorisés.

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

#### **En Zone A uniquement :**

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions, travaux, aménagements, exhaussement et affouillements, ouvrages et installations, dès lors qu'ils sont liés à l'activité agricole.
- Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou extension, de siège d'exploitation agricole, dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole. A l'exception des exploitations de type familial, le siège d'exploitation agricole doit être éloigné d'au moins 100 mètres :
  - de tout bâtiment extérieur à l'exploitation concernée ;
  - des limites de zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou extension, à destination d'habitation, dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, et sous réserve qu'ils soient implantés à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ;
- les travaux, aménagements et installations nécessaires au prolongement de l'exploitation : activité touristique rurale d'accueil, dans le bâti existant.
- Les constructions, travaux, aménagements, installations ou extension, nécessaires aux activités de transformation et de vente directe liés à l'activité agricole.

L'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité naturelle du milieu.

## **En Zone Ap uniquement :**

- Tout aménagement nouveau à condition qu'il n'aggrave pas le risque et n'en provoque pas de nouveaux.

## **Section 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 : Accès et voiries**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les voies publiques, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

### **Article A 4 : Desserte par les réseaux**

#### **1-Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un dispositif anti retour ou un déconnecteur adapté.

#### **2-Assainissement**

- Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies au plan de zonage d'assainissement joint en annexe, toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, via un branchement séparatif.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif, conforme aux normes et réglementations en vigueur, peut être admis en dehors des périmètres immédiat, rapproché et éloigné de protection du captage d'eau potable, sous réserve que la filière projetée soit compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette, et justifiée par une étude d'aptitude des sols réalisée à la parcelle. L'assainissement non collectif est interdit dans les périmètres immédiat, rapproché et éloigné de protection du captage d'eau potable.

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est soumis à autorisation expresse et préalable de la collectivité compétente en matière d'assainissement et fera l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

- Eaux pluviales

Les constructions et aménagements réalisés sur un tènement doivent maintenir les capacités d'écoulement existantes.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie doivent être mis en place. Pour tout projet créant plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, un dispositif de gestion des eaux pluviales est obligatoire.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant. S'il n'est pas existant mais prévu au schéma directeur d'assainissement, les dispositifs assurant la possibilité de raccordement devront être prévus.

Les dispositifs permettant une surveillance aisée des dysfonctionnements ainsi qu'une gestion et un entretien facilités sont recommandés, notamment les systèmes « à ciel ouvert ».

Dans les aires de stationnement, l'imperméabilisation du sol doit être réduite au maximum de manière à favoriser l'infiltration. Le projet doit justifier d'un choix de revêtement de sol perméable.

### **3-Réseaux d'électricité, d'éclairage et de télécommunication**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux d'intérêt public seront obligatoirement enterrés.

### **4-Collecte des déchets**

Les opérations d'ensemble de plus de 4 logements doivent prévoir une aire adaptée pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, en accès direct avec le domaine public et en lien avec les principes de collecte locaux.

Elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

#### **Pour la zone Ap uniquement :**

- Les installations d'assainissement sont réalisées de sorte qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues ;
- Les réseaux et équipements électriques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, sont placés au dessus de la cote de référence. Dans tous les cas les dispositifs de coupure sont placés à 0,5 m minimum au dessus de cette cote de référence.

### **Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

- Les façades doivent avoir un recul par rapport aux voies publiques d'au minimum 10 m ;
- Pour les façades donnant sur une voie privée, la distance de recul doit être d'au moins 5 m.

Les constructions et les extensions peuvent être implantées à moins de 5 m des voies à condition de respecter l'alignement caractérisé par les constructions existantes.

### **Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance de retrait minimum est de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et les extensions peuvent être implantées à moins de 5 m des limites séparatives à condition de respecter la distance d'implantation caractérisée par les constructions existantes.

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

Non règlementé

## **Article A 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## **Article A 10 : Hauteur maximale des constructions**

*Rappel : la hauteur maximale des constructions est mesurée partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.*

La hauteur maximale des constructions est la suivante :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas dépasser 9 m ;
- Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas dépasser 12 m.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

## **Article A 11 : Aspect extérieur des constructions**

### **1- Principes généraux**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Dans ce dessein, la notice paysagère de chaque permis de construire doit être la plus complète et la plus précise possible.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

### **2- Règles**

#### **La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

#### **Architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, certaines dérogations aux règles énoncées dans le présent article peuvent être accordées, dans la mesure où lesdites règles empêchent la mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.



## **Les toitures**

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans et maximum quatre pans ;
- Leurs pentes doivent être comprise entre 20% et 50%. Leurs inclinaisons doivent être identiques et présenter une surface plane pour chaque pan ;
- La ligne de faitage doit être dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Elle doit également être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement (ou limite d'emprise de voie privée) ;
- Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, ou pour permettre la mise en place d'énergies renouvelables, ou pour la réalisation de constructions bioclimatiques ;
- Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture devront s'intégrer dans leur environnement. Notamment, les couleurs vives sont interdites.
- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

## **Les façades**

- Leurs aspects doivent être finis, leurs couleurs doivent être en cohérence par rapport à l'environnement existant et avoir une tonalité douce (à la place de pastel). Les couleurs vives sont interdites.
- Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

## **Article A 12 : Réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter au Titre II – Dispositions communes à toutes les zones

## **Article A 13 : Espaces libres et plantations**

Il est interdit d'abattre les arbres isolés.

Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois, sauf dans les cas suivants :

- si cela concerne des espèces exotiques envahissantes ;
- si cela est rendu absolument nécessaire pour la réalisation d'un projet présentant un intérêt particulier. Dans ce cas, le défrichement, qu'il soit partiel ou total, devra être compensé par la plantation de végétaux de quantité et de qualité au moins égales à ceux défrichés.

Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.

Il est interdit de remplacer des essences indigènes par des essences exogènes ou ornementales.

Les travaux ayant pour effet de modifier les masses arborées, haies ou arbres isolés, repérés comme éléments du paysage pour des motifs écologiques au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements.

Dans le cadre de remplacement de haies pour leur gestion et entretien, notamment pour les coupes localisées en cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le

risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres, seules les espèces indigènes sont autorisées. Les espèces ornementales et les espèces de conifères, tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona, etc. sont interdites.

En cas de création nouvelle d'une haie bocagère ou d'une haie masquant les bâtiments, les haies devront compter plus de trois espèces différentes, dont une espèce de persistant au maximum.

### **Section 3    AUTRES DISPOSITIONS**

#### **Article A14 : Performances énergétiques et environnementales**

Se reporter au Titre II – Dispositions communes à toutes les zones

#### **Article A15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Se reporter au Titre II – Dispositions communes à toutes les zones

## **TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **CHAPITRE 1 - ZONES N, NI et Nc**

---

### **Caractéristique des zones**

- **N : zone naturelle et forestière.** Il s'agit d'une zone naturelle et forestière équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison d'une part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et d'autre part de l'existence de risques ou de nuisances.
- **NI : zone naturelle dédiée aux loisirs.** Secteurs pouvant accueillir la construction d'équipements légers à destination de loisirs.
- **Nc : zone naturelle « stricte » de corridor écologique.** Elle correspond aux zones présentant un fort intérêt écologique et aux corridors écologiques identifiés aux abords du canal de Miribel et de la Sereine.

## **Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- Les constructions, travaux, ouvrages, installations, changements de destination ou utilisations du sol à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie et agricole et d'entrepôt ;
- les ICPE ;
- Les remblais sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures autorisées ou de travaux motivés pour des raisons écologiques ;
- La création de camping et d'aire d'accueil des gens du voyage y compris des aires de grand passage ;
- La création de digue et ouvrage assimilé, hormis les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques légalement autorisés et travaux motivés pour des raisons écologiques ;
- les reconstructions de bâtiments après sinistre.

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

#### **Dans la zone N**

Sont autorisées les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les activités liées à l'exploitation forestière y compris les bâtiments annexes (constructions et installations de traitement), à condition de respecter la réglementation en vigueur ;
- Les travaux nécessaires à l'entretien et à la préservation du milieu naturel ;
- Les exhaussements et affouillements à condition d'être strictement nécessaires et indispensables à l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière, ou motivés pour des raisons écologiques, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'occupation ou l'utilisation du sol pour l'agriculture est autorisée à l'exception de la construction de bâtiments et hangars.
- En dehors du périmètre rapproché du puits de captage : la pose d'équipements légers liés au caractère du site : abris pour les animaux, ... à condition d'être conçus pour permettre un retour du site à l'état naturel et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des paysages et la fonctionnalité écologique.

Dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable du Lac des Eaux Bleues :

- Tout affouillement sera limité de manière à maintenir une distance de 5 m entre le fond de fouille et le niveau de la nappe, conformément à la servitude d'utilité publique AS1.
- Tout terrassement devra respecter une distance minimum de 4 m entre le fond de fouille et le niveau piézométrique de référence en période de moyennes eaux de nappe, conformément à la servitude d'utilité publique AS1.

### **Dans la zone Nl**

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées et au stationnement des véhicules, sont autorisés, à condition qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant ;
- L'occupation ou l'utilisation du sol pour l'agriculture est autorisée à l'exception de la construction de bâtiments et hangars.
- Les constructions et aménagements concernant des équipements publics sportifs ou de loisirs, y compris les remblais et affouillements, dispositifs et locaux techniques, sont autorisés à condition qu'ils soient conformes au PPRI et qu'il soit démontré par une étude hydraulique approfondie qu'ils n'aggravent pas le risque d'inondation et que :
  - les remblais sont compensés par des affouillements de volume au moins équivalent ;
  - **et** que l'écoulement de l'eau en cas de crue n'est pas déviée du fait des aménagements vers des secteurs construits ou constructibles.

### **Dans la zone Nc**

Sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des paysages et la fonctionnalité écologique :

- Les affouillements et exhaussements rendus nécessaires à l'entretien des sites ou liés à la réalisation d'équipements d'intérêt général ou motivés par des raisons écologiques ;
- La pose d'équipements légers liés au caractère du site : abris pour les animaux, ... à condition d'être conçus pour permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable du Lac des Eaux Bleues :

- Tout affouillement sera limité de manière à maintenir une distance de 5 m entre le fond de fouille et le niveau de la nappe, conformément à la servitude d'utilité publique AS1.
- Tout terrassement devra respecter une distance minimum de 4 m entre le fond de fouille et le niveau piézométrique de référence en période de moyennes eaux de nappe, conformément à la servitude d'utilité publique AS1.

## **Section 2      CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 3 : Accès et voiries**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

### **Article N 4 : Desserte par les réseaux**

#### **1-Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un dispositif anti retour ou un déconnecteur adapté.

## **2-Assainissement**

- Les installations d'assainissement sont réalisées de sorte qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues, notamment par remontée des effluents ;

- Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies au plan de zonage d'assainissement joint en annexe, toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, via un branchement séparatif.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif, conforme aux normes et réglementations en vigueur, peut être admis en dehors des périmètres immédiat, rapproché et éloigné de protection du captage d'eau potable, sous réserve que la filière projetée soit compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette, et justifiée par une étude d'aptitude des sols réalisée à la parcelle. L'assainissement non collectif est interdit dans les périmètres immédiat, rapproché et éloigné de protection du captage d'eau potable.

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est soumis à autorisation expresse et préalable de la collectivité compétente en matière d'assainissement et fera l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

- Eaux pluviales

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain doivent maintenir les capacités d'écoulement existantes.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie doivent être mis en place. Pour tout projet créant plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, un dispositif de gestion des eaux pluviales est obligatoire.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant. S'il n'est pas existant mais prévu au schéma directeur d'assainissement, les dispositifs assurant la possibilité de raccordement devront être prévus.

Les dispositifs permettant une surveillance aisée des dysfonctionnements ainsi qu'une gestion et un entretien facilités sont recommandés, notamment les systèmes « à ciel ouvert ».

Dans les aires de stationnement, l'imperméabilisation du sol doit être réduite au maximum de manière à favoriser l'infiltration. Le projet doit justifier d'un choix de revêtement de sol perméable.

## **3-Réseaux d'électricité, d'éclairage et de télécommunication**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux d'intérêt public seront obligatoirement enterrés.

Les réseaux et équipements électriques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, sont placés au dessus de la cote de référence. Dans tous les cas les dispositifs de coupure sont placés 0,5 m au dessus de cette cote de référence.

## **4-Collecte des déchets**

Les opérations d'ensemble de plus de 4 logements doivent prévoir une aire adaptée pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, en accès direct avec le domaine public et en lien avec les principes de collecte locaux.

Elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

## **Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

## **Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

## **Article N 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article N 10 : Hauteur maximale des constructions**

*Rappel : la hauteur maximale des constructions est mesurée partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.*

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 m.

## **Article N 11 : Aspect extérieur des constructions**

### **1- Principes généraux**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Dans ce dessein, la notice paysagère de chaque permis de construire doit être la plus complète et la plus précise possible.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.



## **2- Règles**

### **La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

### **Architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, certaines dérogations aux règles énoncées dans le présent article peuvent être accordées, dans la mesure où lesdites règles empêchent la mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **Les toitures**

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans et maximum quatre pans ;
- Leurs pentes doivent être comprise entre 30% et 50%. Leurs inclinaisons doivent être identiques et présenter une surface plane pour chaque pan ;
- La ligne de faitage doit être dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Elle doit également être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement (ou limite d'emprise de voie privée) ;
- Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, ou pour permettre la mise en place d'énergies renouvelables, ou pour la réalisation de constructions bioclimatiques ;
- Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture devront s'intégrer dans leur environnement. Notamment, les couleurs vives sont interdites.
- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

### **Les façades**

- Leurs aspects doivent être finis, leurs couleurs doivent être en cohérence par rapport à l'environnement existant et avoir une tonalité douce (à la place de pastel). Les couleurs vives sont interdites.
- Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

### **Article N 12 : Réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter au Titre II – Dispositions communes à toutes les zones

### **Article N 13 : Espaces libres et plantations**

Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois, sauf dans les cas suivants :

- si cela concerne des espèces exotiques envahissantes ;
- si cela est rendu absolument nécessaire pour la réalisation d'un projet présentant un intérêt

particulier. Dans ce cas, le défrichement, qu'il soit partiel ou total, devra être compensé par la plantation de végétaux de quantité et de qualité au moins égales à ceux défrichés.

Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.

Il est interdit de remplacer des essences indigènes par des essences exogènes ou ornementales.

Les boisements doivent évoluer en respectant leur cycle naturel. Les strates végétales en sous-étage doivent être préservées au maximum.

Pour toute plantation d'arbre ou d'arbuste, seules les essences locales sont autorisées.

### **Secteurs à protéger au titre de l'art.L123-1-5-III-2° du CU, repérés au zonage :**

Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois sauf espèces exotiques envahissantes.

Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies."

- *Secteurs humides à forte biodiversité repérés au zonage au titre de l'article L123-1-5 III 2° C.U. :*

1 / ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel ;

2 / utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation ;

3 / ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture et les résineux ;

4 / maintenir des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;

5 / laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;

6 / limiter les surfaces en coupe rase ;

7 / conserver au maximum différentes strates en sous-étage (voir également le chapitre mesures).

- *Secteurs à pelouses sèches repérés au zonage au titre de l'article L123-1-5 III 2° C.U. :*

1 / interdire le retournement des pelouses pour maintenir le tapis herbacé ;

2 / interdire les plantations ;

3 / interdire le désherbage chimique et plus généralement les produits phytosanitaires.

- *Secteurs humides repérés au zonage au titre de l'article L123-1-5 III 2° C.U. :*

1 / interdire le défrichement (dessouchage) sauf espèces exotiques envahissantes, la mise en culture ou la destination autre que le boisement naturel (sauf dans les plantations de peupliers déjà présentes) ;

2 / interdire les surfaces en coupe rase (sauf dans les plantations de peupliers déjà présentes) ;

3 / interdire la plantation de boisements non naturels tels que les peupliers et les résineux.

4 / interdire le retournement des prairies humides ;

5 / permettre les travaux de broyage visant à lutter contre l'embroussaillage de ces prairies humides ;

6 / interdire les plantations dans les prairies humides.

### **Section 3    AUTRES DISPOSITIONS**

#### **Article N14 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article N15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 – ZONE Nh**

---

### **Caractéristique de la zone**

La zone Nh correspond à une zone naturelle habitée. Elle se caractérise par un environnement naturel sensible du fait de la proximité des puits de captage d'eau potable. Les habitations présentes peuvent évoluer de manière limitée.

## **Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- Les constructions, travaux, ouvrages, installations, changements de destination ou utilisations du sol à destination d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation forestière et agricole et d'entrepôt ;
- la construction de nouvelle habitation ;
- les extensions bâties horizontales ;
- les ICPE ;
- Les remblais sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures autorisées ;
- La création de camping et d'aire d'accueil des gens du voyage y compris des aires de grand passage ;
- La création de digue et ouvrage assimilé, hormis les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques légalement autorisés.
- les reconstructions de bâtiments après sinistre.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les travaux à l'intérieur du bâti existant, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les travaux nécessaires à l'entretien et à la préservation du milieu naturel ;
- Les affouillements et exhaussements rendus nécessaires à l'entretien des sites ou liés à la réalisation d'équipements d'intérêt général ;
- Les exhaussements et affouillements à condition d'être strictement nécessaires et indispensables à l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'occupation ou l'utilisation du sol pour l'agriculture est autorisée à l'exception de la construction de bâtiments et hangars.

## **Section 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Nh 3 : Accès et voiries**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

## **Article Nh 4 : Desserte par les réseaux**

### **1-Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un dispositif anti retour ou un déconnecteur adapté.

### **2-Assainissement**

- Les installations d'assainissement sont réalisées de sorte qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues, notamment par remontée des effluents ;

- Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies au plan de zonage d'assainissement joint en annexe, toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, via un branchement séparatif.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif, conforme aux normes et réglementations en vigueur, peut être admis en dehors des périmètres immédiat, rapproché et éloigné de protection du captage d'eau potable, sous réserve que la filière projetée soit compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette, et justifiée par une étude d'aptitude des sols réalisée à la parcelle. L'assainissement non collectif est interdit dans les périmètres immédiat, rapproché et éloigné de protection du captage d'eau potable.

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est soumis à autorisation expresse et préalable de la collectivité compétente en matière d'assainissement et fera l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

- Eaux pluviales

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain doivent maintenir les capacités d'écoulement existantes.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie doivent être mis en place. Pour tout projet créant plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, un dispositif de gestion des eaux pluviales est obligatoire.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant. S'il n'est pas existant mais prévu au schéma directeur d'assainissement, les dispositifs assurant la possibilité de raccordement devront être prévus.

Les dispositifs permettant une surveillance aisée des dysfonctionnements ainsi qu'une gestion et un entretien facilités sont recommandés, notamment les systèmes « à ciel ouvert ».

Dans les aires de stationnement, l'imperméabilisation du sol doit être réduite au maximum de manière à favoriser l'infiltration. Le projet doit justifier d'un choix de revêtement de sol perméable.

### **3-Réseaux d'électricité, d'éclairage et de télécommunication**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux d'intérêt public seront obligatoirement enterrés.

Les réseaux et équipements électriques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, sont placés au dessus de la cote de référence. Dans tous les cas les dispositifs de coupure sont placés 0,5 m au dessus de cette cote de référence.

#### **4-Collecte des déchets**

Les opérations d'ensemble de plus de 4 logements doivent prévoir une aire adaptée pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, en accès direct avec le domaine public et en lien avec les principes de collecte locaux.

Elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

#### **Article Nh 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

#### **Article Nh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

#### **Article Nh 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **Article Nh 10 : Hauteur maximale des constructions**

*Rappel : la hauteur maximale des constructions est mesurée partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.*

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 m.

## **Article Nh 11 : Aspect extérieur des constructions**

### **3- Principes généraux**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Dans ce dessein, la notice paysagère de chaque permis de construire doit être la plus complète et la plus précise possible.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture significative.

### **4- Règles**

#### **La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

#### **Architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, certaines dérogations aux règles énoncées dans le présent article peuvent être accordées, dans la mesure où lesdites règles empêchent la mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

#### **Les toitures**

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans et maximum quatre pans ;
- Leurs pentes doivent être comprises entre 30% et 50%. Leurs inclinaisons doivent être identiques et présenter une surface plane pour chaque pan ;
- La ligne de faitage doit être dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Elle doit également être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement (ou limite d'emprise de voie privée) ;
- Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, ou pour permettre la mise en place d'énergies renouvelables, ou pour la réalisation de constructions bioclimatiques ;
- Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture devront s'intégrer dans leur environnement. Notamment, les couleurs vives sont interdites.
- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.



## Les façades

- Leurs aspects doivent être finis, leurs couleurs doivent être en cohérence par rapport à l'environnement existant et avoir une tonalité douce (à la place de pastel). Les couleurs vives sont interdites.
- Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

## Les clôtures

L'aménagement de clôtures est soumis à déclaration préalable selon les dispositions de l'art.R.421-12 d du C.U.

- Les dispositifs visant à constituer un pare vue constitué de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle, rouleau de plastique, sont interdits.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs. Leur aspect doit être fini.
- Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,5 mètre. Les clôtures implantées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.
- Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées doivent être constituées de haies vives afin d'encourager la fonctionnalité écologique et la perméabilité du territoire.
- Les murets sont autorisés dans la mesure où ils ont une hauteur inférieure ou égale à 0,6 m. Cette hauteur pourra être supérieure :
  - dans le cas où les propriétés voisines possèdent un ou des mur(s) de hauteur supérieure à 0,6 m. Dans ce cas la hauteur du mur devra être égale à la hauteur du mur voisin et se situer dans son alignement.
  - en limite séparative, la hauteur des murs est autorisée jusqu'à 2m.

## Les enseignes

Les enseignes totems, les totems publicitaires, et les mats drapeaux sont interdits sur tout le territoire communal.

La taille des enseignes devra être en harmonie avec le cadre dans lequel elles s'intègrent. Les constructions neuves nécessitant une enseigne devront prévoir des emplacements et/ou des dispositifs spécifiques permettant de recevoir des enseignes commerciales.

La pose d'enseignes sera autorisée aux conditions suivantes :

- le bâtiment doit comporter une activité commerciale, artisanale ou de service ;
- les enseignes doivent être conformes au règlement de voirie ;
- l'enseigne doit informer uniquement de la nature, dénomination ou affiliation de l'établissement ou indiquer son sigle ;
- l'enseigne devra être proportionnée au volume du bâtiment et à sa façade principale, et permettre ainsi une visualisation nette de l'entrée du commerce ;
- la pose d'enseignes ne doit pas détruire ni masquer les sculptures et ornements de façade ;
- aucune enseigne ne doit être posée sur les balcons ou volets, ni sur les toitures et clôtures ;
- la longueur de l'enseigne ne doit pas excéder celle de la baie commerciale ;
- une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par baie commerciale ;
- la luminescence des enseignes doit être constante ; le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits ;
- toute signalisation ou pré signalisation individuelle sur le domaine public est interdite.

Ces ouvrages ne sont autorisés qu'avec un caractère précaire et révoquant, lié à toute occupation du domaine public.

## **Article Nh 12 : Réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter au Titre II – Dispositions communes à toutes les zones

## **Article Nh 13 : Espaces libres et plantations**

Le défrichage est interdit.

Les coupes rases sont autorisées uniquement dans le cadre d'une gestion raisonnée des boisements, et à condition d'avoir une superficie limitée.

Les boisements doivent évoluer en respectant leur cycle naturel. Les strates végétales en sous-étage doivent être préservées au maximum.

Pour toute plantation d'arbre ou d'arbuste, seules les essences locales sont autorisées.

### **Aménagement paysager des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager pour valoriser le patrimoine végétal existant, assurer l'intégration du bâti dans son environnement et accompagner. Les terrains construits devront comprendre au moins 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limite d'emprise de voie privée, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

De surcroît, la création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins du projet et de ses usagers.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas où une plantation est détruite ou arrachée, elle doit être remplacée.

### **Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants**

Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois, sauf dans les cas suivants :

- si cela concerne des espèces exotiques envahissantes ;
- si cela est rendu absolument nécessaire pour la réalisation d'un projet présentant un intérêt particulier. Dans ce cas, le défrichage, qu'il soit partiel ou total, devra être compensé par la plantation de végétaux de quantité et de qualité au moins égale à ceux défrichés.

Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.

Il est interdit de remplacer des essences indigènes par des essences exogènes ou ornementales.

### **Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux**

Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation, les haies et bosquets devront être composés d'au minimum un tiers d'espèces caduques.

Les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets.

### **Secteurs à protéger au titre de l'art.L123-1-5-III-2° du CU, repérés au zonage :**

Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois sauf espèces exotiques envahissantes.

Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies."

### **Section 3    AUTRES DISPOSITIONS**

#### **Article Nh14 : Performances énergétiques et environnementales**

Se reporter au Titre II – Dispositions communes à toutes les zones

#### **Article Nh15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Se reporter au Titre II – Dispositions communes à toutes les zones