

S.C.P. BERNARD et RAMEL - Architectes D.P.L.G. - Urbaniste - Paysagiste

117 bis rue Marietton - 69009 LYON - Tel : 04-78-83-61-87 - Fax : 04-78-83-64-62
5 a, route de Saint-Maurice-de-Gourdans - 01800 MEXIMIEUX - Tel : 04-74-61-11-33

P.O.S./P.L.U.

Plan d'Occupation des Sols/
Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE

DE THIL

REGLEMENT

DOSSIER APRES ENQUÊTE PUBLIQUE

MARS 2002

5

Publié le : 22 mars 1983
Approuvé le : 23 janvier 1984
Modifié le: 28 mars 1985
Mis en révision le : 22 mars 1996
Approuvé le :



**Bernard
& Ramel**

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de THIL

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, en particulier les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, L 421-4, L 421-5, ainsi que les articles R 111-2, R 111-3, R111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - . les zones d'intervention foncière
 - . les zones d'aménagement différé
 - . les vestiges archéologiques découverts fortuitement

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

Les zones inondables à la crue centennale et/ou à la crue décennale sont indicées « i ».

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II du présent règlement sont :

- . la zone UAi, UAbi, UAei
- . la zone UAai
- . la zone UXi

- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III du présent règlement sont :

- . la zone 1NAi
- . la zone 2 NA, 2Nai, 2NAei
- . la zone NBi
- . la zone NC et les secteurs NCi et NCha et NChai
- . la zone NDi, NDai, NDLi
- . la zone NDPIi
- . la zone NDPRi
- . la zone NDPEi

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le Plan d'Occupation des Sols définit également :

- . les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

- . les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R 123-18.3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

ARTICLE 5 RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au document graphique à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978

- Les demandes de défrichement concernant les espaces boisés classés à conserver sont irrecevables.
- Le stationnement des caravanes est interdit dans les espaces boisés classés à conserver;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite en dehors des terrains destinés à cet usage.
- Les rejets d'eaux pluviales issues de surfaces aménagées de plus d'un hectare sont interdits.

Commune de THIL
REGLEMENT DES ZONES

<u>Zones U :</u>	- UAi, UAbi, UAei.....	page	5
	- UAai.....	page	16
	- UXi.....	page	27
<u>Zones N :</u>	- 1NAi,.....	page	33
	- 2 NA, 2NAi, 2 NAei.....	page	44
	- NBi.....	page	52
	- NC, NCi, NCha, NChai.....	page	62
	- NDi, NDai, NDLi.....	page	72
	- NDPLi.....	page	80
	- NDPRI.....	page	85
	- NDPEi.....	page	91

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAi

La zone UAi a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle concerne la partie centrale et périphérique de l'agglomération actuelle dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Les zones inondables à la crue centennale et/ou à la crue décennale sont indicées « i ».

La zone UAi comprend :

- . un secteur UAbi lié à des reculs d'implantation
- . un secteur UAei lié au périmètre de protection éloigné des puits de captage.

Dans tous les cas le Service navigation sera consulté et donnera la cote des crues. Cette cote permettra de fixer la cote minimale de plancher à respecter.

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

ARTICLE UAi1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UAei, tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines doit faire l'objet d'une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul sur la qualité des eaux.

2) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après et des interdictions mentionnées à l'article UA2 :

- Les constructions à usage d'habitations individuelles et collectives, lotissements, installations et travaux divers, installations classées et autres occupations et utilisations du sol compatibles avec l'affectation de la zone.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les équipements publics.
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- En zone UAei, le stockage d'hydrocarbures doit être évité, sinon des précautions particulières doivent être prises : réalisation de cuvette de rétention s'il s'agit d'un réservoir non enterré : s'il est enterré, le réservoir doit être à sécurité renforcée (en fosse étanche ou à double paroi).

3) Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, 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.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
 - . qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine
 - . qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UAi2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel

- Les lotissements à usage d'activité
- Les installations classées sauf celles prévues à l'article UAi1.
- Les constructions à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitation légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

En zone UAei sont interdits :

Les activités interdites dans la zone de protection rapprochée (zone NDPRi) pourront être autorisées dans le cadre de la réglementation générale, ceci sera étudié par les services compétents en la matière.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAi 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une plate-forme et une chaussée de 8 et 5 mètres de largeur respective.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Chaque tènement ne peut-être raccordé à la voie publique que par un accès charretier au maximum.

ARTICLE UA14 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, dans le cas où le raccordement est impossible, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, peut être admis, sous réserve de l'agrément des services compétents en la matière et sous les conditions suivantes :

- le schéma directeur d'assainissement le juge possible et donne la filière adéquate,
- cela ne s'applique qu'à des constructions individuelles isolées.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe ou être absorbées en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

4) Electricité et télécommunications :

- Les branchements et raccordements d'électricité et des télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Les extensions de tous les réseaux d'électricité et des télécommunications

doivent être enterrés obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

5) Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UAi5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout tènement doit avoir une superficie minimale de 1 000 m² par logement en cas d'assainissement collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension mesurée des constructions existantes
- pour les logements existants
- pour les constructions à usage de dépendance, séparées des bâtiments existants
- pour les équipements publics.

Une superficie minimale de 1500 m² de terrain par logement est nécessaire en l'absence d'assainissement collectif.

ARTICLE UAi6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

a) Recul par rapport à l'axe de la voie

- Les constructions doivent être implantées à une distance par rapport à l'axe de la chaussée des voies :

Recul de l'axe de la voie :

- | | |
|---------------------------|-----------|
| - Voies départementales : | 10 mètres |
| - Autres voies : | 8 mètres |

b) Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie

. lorsqu'une opération d'ensemble fait l'objet d'une recherche architecturale de qualité

. la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

. pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des Télécommunications ou des transformateurs E.D.F.

Pour le secteur UAbi :

- les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement des emplacements réservés n° 5 et 6.

ARTICLE UAi 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 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 inférieure à 4 mètres. Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

. La hauteur des constructions des bâtiments annexes à usage de dépendances n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit sur la limite séparative.

. Les constructions s'appuyant contre des bâtiments préexistants, eux-mêmes édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.

. des constructions de volumes et d'aspects homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contigus

. l'implantation des constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement ou permis de construire groupé), ne concerne pas les limites séparatives externes de l'opération.

. en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE UAi 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non jointives édifiées sur un même tènement, doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

. pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres

ARTICLE UAI9 EMPRISE AU SOL

- Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,35

ARTICLE UAI10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1) -Hauteur par rapport aux voies limitrophes

- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2) Règle générale de hauteur :

- la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façades.

- la hauteur maximale des constructions est fixée à 7.00 mètres

a) Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire même imposée dans le cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction après sinistre

b) Toutefois, la hauteur de toute construction à l'égout des toitures en façade doit être égale à un mètre, en plus ou en moins, à la hauteur respective des mêmes éléments des bâtiments les plus proches.

ARTICLE UAI 11 ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Les toits à un seul pan peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m² et devra être obligatoirement recouvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles, ainsi que les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.
- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éléments de liaison.
- Les toitures en Fibrociment sont interdites
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

b) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte allant de l'ocre au brun.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

c) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Clôture en façade sur rue

- . murette de 0,60 m de hauteur maximum
- . hauteur totale de la clôture : 2 mètres
- . éléments préfabriqués et de bardage interdits.

Clôture en limites séparatives

- . mur de 2,00 m maximum autorisé
- . hauteur totale clôture : 2 mètres
- . éléments préfabriqués et de bardage interdits.

- Toutefois, la hauteur des clôtures des bâtiments publics est libre

- Cependant, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, en fonction de la nature particulière de l'installation, ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, salubrité, ou de bonne ordonnance en usage.

- Dans le contexte de la tradition locale, les murs de clôture élevés à l'alignement peuvent être édifiés s'ils sont en continuité avec le traditionnel.

ARTICLE UA12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UA3 - paragraphe 1.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

. 2 places par logement

- Immeubles collectifs :

. 1 place par 70 m² de SHO nette
avec au minimum 1 place par logement

- Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs ou des lotissements comprenant au moins 4 logements, il est exigé, en plus, pour les véhicules des visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9 à 12 logements ...)

Tout m2 commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restaurations à usage d'équipements collectifs, à usage de commerce, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place par 70 m2 de SHON
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 30 m2 de SHON
- Destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de 2 chambres
- Destinées à la restauration : 1 place par 30 m2 de SHON cumulés de bars, salles de café, restaurants ...

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- . L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement ne s'applique pas pour les logements sociaux comme le stipule l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme.

Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme qui dispense tout ou partie d'aménager des places de stationnement, le bénéficiaire des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la dite participation.

ARTICLE UAI13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m2 d'espaces concernés
- Lorsqu'une construction ou un ensemble de constructions est réalisé sur un tènement de superficie supérieure ou égale à 1000 m2, 10 % au moins de cette superficie, non compris les aires de stationnements, doivent être aménagés en espaces libres collectifs plantés.
- Toutefois, des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAI14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- . Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,20.
- . Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - . travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

ARTICLE UAI15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article 14 est autorisé dans les cas suivants :
 - . sans limitation pour permettre la mise aux normes minimales d'habitabilité des constructions existantes (création de cuisine, WC, salle d'eau chaufferie ...)

CHAPITRE I I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAai

La zone UAai a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle concerne la partie dense et centrale de l'agglomération actuelle dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies en ordre continu.

Les zones inondables à la crue centennale et/ou à la crue décennale sont indicées « i ».

Dans tous les cas le Service navigation sera consulté et donnera la cote des crues. Cette cote permettra de fixer la cote minimale de plancher à respecter.

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

ARTICLE UAai1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après et des interdictions mentionnées à l'article UA2 :

- Les constructions à usage d'habitations individuelles et collectives, lotissements, installations et travaux divers, installations classées et autres occupations et utilisations du sol compatibles avec l'affectation de la zone.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique après sinistre

3) Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, 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.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :

. qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine

. qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UAai2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel
- Les lotissements à usage d'activité
- Les installations classées sauf celles prévues à l'article UAi1.
- Les constructions à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitation légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAai 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une plate-forme et une chaussée de 8 et 5 mètres de largeur respective.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Chaque tènement ne peut-être raccordé à la voie publique que par un accès charretier au maximum.

ARTICLE UAai4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, dans le cas où le raccordement est impossible, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, peut être admis, sous réserve de l'agrément des services compétents en la matière et sous les conditions suivantes :

- le schéma directeur d'assainissement le juge possible et donne la filière adéquate,
- cela ne s'applique qu'à des constructions individuelles isolées.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe ou être absorbées en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

4) Electricité et télécommunications :

- Les branchements et raccordements d'électricité et des télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

- Les extensions de tous les réseaux d'électricité et des télécommunications doivent être enterrés obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

5) Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UAai 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout tènement doit avoir une superficie minimale de 1 000 m² par logement en cas d'assainissement collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

Une superficie minimale de 1500 m² de terrain par logement est nécessaire en l'absence d'assainissement collectif.

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

Règles générales :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des Télécommunications ou des transformateurs E.D.F.

- Lorsqu'une opération d'ensemble fait l'objet d'une recherche architecturale de qualité
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour les bâtiments et aménagements publics.

ARTICLE UAai 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement. Au delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite séparative sur le fonds voisin, leur dimension ne pouvant excéder le gabarit du bâtiment existant.

- La règle de l'ordre continu peut ne pas être respectée dans les cas suivants :

- . lorsque l'état bâti environnant le justifie
- . pour tout bâtiment public ou aménagement public

ARTICLE UAai 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non jointives édifiées sur un même tènement, doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

- . pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres

ARTICLE UAai9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UAai 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UAai10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1) - Hauteur par rapport aux voies limitrophes

- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2) Règle générale de hauteur :

- la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façades.

- la hauteur maximale des constructions est fixée à 9.50 mètres.

a) Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire même imposée dans le cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contigus le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction après sinistre

b) Toutefois, la hauteur de toute construction à l'égout des toitures en façade doit être égale à un mètre, en plus ou en moins, à la hauteur respective des mêmes éléments des bâtiments les plus proches.

ARTICLE UAai11 ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

- Les toits à un seul pan peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m² et devra être obligatoirement recouvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles, ainsi que les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

- Les toitures terrasses sont interdites.

- Les toitures en Fibrociment sont interdites

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

b) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte allant de l'ocre au brun.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

c) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Clôture en façade sur rue

- . murette de 0,60 m de hauteur maximum
- . hauteur totale de la clôture : 2 mètres
- . éléments préfabriqués et de bardage interdits.

Clôture en limite séparative

- . mur de 2 m maximum autorisé
- . hauteur totale clôture : 2 mètres
- . éléments préfabriqués et de bardage interdits.

- Toutefois, la hauteur des clôtures des bâtiments publics est libre

- Cependant, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, en fonction de la nature particulière de l'installation, ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, salubrité, ou de bonne ordonnance en usage.

- Dans le contexte de la tradition locale, les murs de clôture élevés à l'alignement peuvent être édifiés s'ils sont en continuité avec le traditionnel.

ARTICLE UAai12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UAai3 - paragraphe 1.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

. 2 places par logement

- Immeubles collectifs :

. 1 place par 70 m² de SHO nette
avec au minimum 1 place par logement

- Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs ou des lotissements comprenant au moins 4 logements, il est exigé, en plus, pour les véhicules des visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9 à 12 logements ...)

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restaurations à usage d'équipements collectifs, à usage de commerce, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place par 70 m² de SHON
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 30 m² de SHON
- Destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de 2 chambres
- Destinées à la restauration : 1 place par 30 m² de SHON cumulés de bars, salles de café, restaurants ...

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- . L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en services des constructions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement ne s'applique pas pour les logements sociaux comme le stipule l'article L 123-2-1 du code de l'urbanisme.

Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme qui dispense tout ou partie d'aménager des places de stationnement, le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la dite participation.

ARTICLE UAai13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES

1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m² d'espaces concernés
- Lorsqu'une construction ou un ensemble de constructions est réalisé sur un tènement de superficie supérieure ou égale à 1000 m², 10 % au moins de cette superficie, non compris les aires de stationnements, doivent être aménagés en espaces libres collectifs plantés.
- Toutefois, des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admise dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAai14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXi

La Zone UXi est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou des services.

Le présent règlement s'applique au site couvert par le plan d'aménagement de zone établi pour la zone d'aménagement concerté du ACTIPARC LYON-GENEVE, créée sur le territoire de la commune de THIL (Ain), par délibération du conseil municipal du 12 janvier 1990.

Le niveau de plate forme est fixé à 180 mètres NGF minimum, cette zone étant une zone à risque fort d'inondation de la rivière la Sereine suite à l'étude de la M.I.S.E.

Les règles et servitudes définies dans la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123 1-10°).

Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies conformément à l'arrêté du 30 mai 1996.

Les zones inondables à la crue centennale et/ou à la crue décennale sont indicées « i ».

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

ARTICLE UXi1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

- . Les bâtiments à usage d'activités industrielles et commerciales, équipés éventuellement de leurs bureaux.
- . Les locaux polyvalents
- . Les locaux commerciaux de moyenne surface

ARTICLE UXi2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- . Les lotissements pour l'habitation
- . Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXi3 - ACCES ET VOIRIES

1) Accès

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de pluie de la voie publique.

2) Voirie

- La zone aura un seul accès depuis le C.D. 61 B. Cet accès fera l'objet d'un aménagement facilitant le trafic routier.

- Les constructions doivent avoir un accès à une voie publique ou privée.

- Les voiries intérieures seront dimensionnées afin de satisfaire aux règles de sécurité et de fonctionnement : défense contre l'incendie, sécurité civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, accessibilité aux poids lourds, etc. ...

- La voirie principale de la zone aura une emprise minimum de 11 mètres. Elle sera équipée d'un éclairage collectif propre à la zone.

- La voirie principale doit, quant à son tracé et à sa structure répondre aux conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

ARTICLE UXi4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les terrains doivent être desservis par des réseaux en accord avec la collectivité et les services concessionnaires, dans les conditions d'hygiène et de sécurité correspondant aux modes d'occupation du sol prévues aux articles précédents.

ARTICLE UXi5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pas de condition particulière.

ARTICLE UXi6 - 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 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A42.

Les constructions à usage d'habitation destinées, le cas échéant, aux personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site, seront implantées avec un recul de 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute A.42.

Par rapport aux voies de desserte intérieure :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie pour la zone située au Nord de la voie et à 20 mètres de l'axe de la voie pour la zone située au Sud de la voie conformément au schéma de zone ci-joint.

ARTICLE UXi7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport à toute limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum absolu de 5 mètres.

$D = H/2$ avec un minimum de 5 mètres (D étant le débord du toit).

La construction de bâtiment jouxtant la limite séparative de propriété est autorisée aux deux conditions cumulatives suivantes :

- si la hauteur de ces bâtiments n'excède pas 3,50 m, mesurés en limite.
- si les propriétaires de deux tenements contigus sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes.

ARTICLE UXi8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété devront être édifiés avec une distance libre minimale de 5 mètres.

ARTICLE UXi9 - EMPRISE AU SOL

La surface de plancher développée hors nette est de 66.600 m².

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain.

Le coefficient d'emprise globale de la zone est de 0,50.

ARTICLE UXi10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du terrain naturel au point le plus haut du bâtiment ne pourra dépasser 12 mètres.

Cette hauteur peut être dépassée pour la création de points singuliers et de nature technique, tels que cheminées, locaux de machineries d'ascenseurs, de climatisation, d'enseignes, etc... .

Sous les lignes Haute Tension, la hauteur sera limitée conformément aux recommandations d'EDF, à savoir 8 mètres maximum.

ARTICLE UXi11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter entre elles une harmonie générale, quant à leur volume et traitement de façade. Toutes les façades d'un même bâtiment feront l'objet d'un traitement architectural cohérent.

Sont interdits tous les matériaux de remplissage non enduits (parpaings, briques creuses, etc..) et le fibrociment ondulé (y compris en toiture).

Les bétons utilisés en façades extérieures pourront rester bruts de décoffrage, si leur coffrage extérieur est traité afin de lui donner un aspect de surface spécifique (jeux de planches appareillés, cannelures, etc. ...).

Couleurs

La polychromie des façades devra faire l'objet d'une maquette coloration, au dépôt de chaque permis de construire, en coordination avec l'aménageur.

Publicité - enseignes

la publicité et l'affichage doivent respecter la réglementation en vigueur ainsi que les normes imposées par la société d'autoroute.

Les enseignes lumineuses ou non, accrochées ou non aux façades des bâtiments seront traitées en harmonie avec ceux-ci, en accord avec l'aménageur. Elles ne devront pas occasionner de gêne pour la circulation.

Clôtures :

Les clôtures devront être obligatoirement constituées de grillage ou treillis soudés d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé d'une haie d'une hauteur inférieure à 1,5 mètres.

Espaces de stockages extérieurs :

Tout projet devra obligatoirement proscrire toute implantation de stockage de matériels ou matériaux extérieur du côté de l'A42 afin de préserver l'harmonie et le caractère architectural et paysager de la zone.

ARTICLE UXi12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou déchargement sur les voies publiques est interdite.

Pour le personnel, il doit être réalisé au minimum une aire de stationnement pour deux emplois.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE UXi13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Tous les espaces non construits, ainsi que les superficies non affectées aux parkings et aux voiries seront traités en espaces verts. Leur superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface de chaque parcelle privative.

Il sera autorisé des clôtures après accord exprès de l'aménageur. Celles-ci devront avoir une hauteur maximale de deux mètres.

Elles seront le moins visibles possible et constituées par des haies vives, des grillages ou des dispositifs à claire-voie.

Pour les cours de service, celles-ci pourront être réalisées en matériau opaque.

Un mail planté en tilleuls argentés le long de la desserte principale au Sud du projet est à mettre obligatoirement en place selon le plan de masse annexé au présent règlement. Cet alignement sera réalisé sur le domaine privé à la charge de la collectivité.

Le long de l'autoroute A42, une bande végétalisée sur 15 mètres par rapport à l'alignement doit être mise en oeuvre (engazonnement, plantations basses et rampantes).

A l'entrée du site sur les terrains doit être aménagée une bande végétalisée de 5 mètres de longueur (voir plan annexé).

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXi14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

La Surface de plancher développée Hors Oeuvre nette est de 66 600 m².

Une attestation de l'aménagement précisant la surface de la parcelle vendue et la S.H.O.N. affectée devra être jointe à chaque demande de permis de construire.

ARTICLE UXi15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 NAI

- La zone 1 NAI actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.

- Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations individuelles et collectives que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Les zones inondables à la crue centennale et/ou à la crue décennale sont indicées « i ».

Dans tous les cas le Service navigation sera consulté et donnera la cote des crues. Cette cote permettra de fixer la cote minimale de plancher à respecter.

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

ARTICLE 1NA1i OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les constructions édifiées de long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords des voies bruyantes

2) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après :

Les constructions à usage :

. d'habitat

- . d'équipement collectif
- . de bureaux et services

3) Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et les lotissements doivent être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble qui doit :

- . garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

- . s'inscrire dans un plan de masse présentant un aménagement cohérent du secteur ou de la partie concernée, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès - forme - surface des tenements).

- . s'adapter aux possibilités et aux choix de développement de la collectivité (programmation éventuelle).

- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :

- . opération d'une superficie de terrain au moins égale à 10.000 m², la surface hors oeuvre nette de l'opération devant être au moins égale à 800 m².

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis en zone 1 NA 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 où l'habitat demeure l'affectation principale.

ARTICLE 1NAi2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Interdictions :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1NAi sont interdites et notamment :

- . les constructions à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation
- . le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- . les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- . les installations et travaux divers non compatibles avec la destination de la zone
- . les affouillements et exhaussements de sols qui ne s'imposent pas dans le cadre d'un programme de construction ou d'une opération d'intérêt général, ou pour des équipements d'infrastructure

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAi3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.
- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Tout accès sur le CD61b est interdit.

2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une emprise de 8 mètres d'emprise et 5 mètres de chaussée.

- Les voies nouvelles, publiques ou privées se terminant en impasse, quelle que soit leur largeur, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Le stationnement ne sera pas admis sur cette plate-forme de retournement qui devra être étudié de manière à pouvoir y inscrire un cercle de 12 mètres de diamètre. Cette aire de retournement de 12 mètres de diamètre est à mettre obligatoirement en place pour les opérations supérieures à un logement.

ARTICLE 1NAi4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Dans le cas d'un réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction doit y être raccordée.

- En l'absence d'un réseau collectif, les eaux pluviales et de ruissellement doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

4) Electricité et télécommunications :

- Les branchements et raccordement d'électricité et des télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

- Les extensions de tous les réseaux d'électricité et des télécommunications doivent être enterrés obligatoirement.

5) Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1NAI5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pour être constructible, tout tènement doit avoir une superficie minimale de 1500 m².

ARTICLE 1NAI6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Implantations

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies selon les modalités suivantes :

- 20 mètres à l'axe du CD 61a et CD 61b
- 15 mètres à l'axe des autres voies.

b) Cas particulier

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des Télécommunications ou des transformateurs E.D.F.

ARTICLE 1NAI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
 - Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.

- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE 1NAi8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives édifiées sur un même tènement, doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
- Toutefois, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :
 - . pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres
- Dans le cas d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé), à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre

ARTICLE 1NAi9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 1NA6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE 1NAi10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façades.

Sans préjudice des dispositions du 1er alinéa ci-dessus, la hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de construction	1 NAI
habitat individuel isolé	7 m
habitat individuel groupé en ordre continu	7 m
habitat collectif	7,5 m
autres constructions	10 m
équipements publics	10 m

- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE 1NAi11 ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

- Les toitures terrasses sont interdites

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

b) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte allant de l'ocre au brun.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

c) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée en 0,60 mètre maximum.
- A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,50 mètre.

ARTICLE 1NAi12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article 1NAi3.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

. 2 places par logement

- Immeubles collectifs :

. 1 place par 70 m² de SHO Nette
avec au minimum une place par logement

- Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs ou des lotissements comprenant au moins 4 logements, il est exigé, en plus, pour les véhicules des visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9 à 12 logements...)

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restaurations à usage d'équipements collectifs, à usage de commerce, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place par 30 ou 150 m² de SHON
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 15 ou 50 m² au delà de 100 m² de SHON
- Destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de 2 chambres
- Destinées à la restauration : 1 place par 30 m² de SHON cumulés de bars, salles de café, restaurants ...

ARTICLE 1NAi13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

Non réglementé.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie)

- En outre, la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface total du tènement.

- Les espaces libres, y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m².

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAi14 · COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé selon la destination des constructions :

Type de constructions	1NAi
Habitations individuelles, habitats groupés	0,30
Habitat collectif	0,40
Autres constructions	0,30
Equipements publics	0,60

ARTICLE 1NAi15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2 NA

- La zone 2 NA est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme.
- Elle est destinée à accueillir uniquement des constructions à usage d'habitation individuelle ou collective ainsi qu'à des équipements collectifs, de bureaux et de services.
- Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan d'occupation des sols.
- Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de Z.A.C., d'une modification ou d'une révision du P.O.S.

La zone 2 NA comprend :

- . un secteur 2NAi inondable à la crue centennale.
- . un secteur 2 NAei pour les Cothunes, situé dans le périmètre éloigné du champ de captage des eaux. Dans ce secteur tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines doit faire l'objet d'une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul sur la qualité des eaux.

Les zones inondables à la crue centennale et/ou à la crue décennale sont indicées « i ».

Dans tous les cas le Service navigation sera consulté et donnera la cote des crues. Cette cote permettra de fixer la cote minimale de plancher à respecter.

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

ARTICLE 2NA1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sans création de logement.

ARTICLE 2NA2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2NA1 sont interdites et notamment :

- . Les installations classées
- . L'ouverture, l'extension et le renouvellement de carrières
- . Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- . Les installations et travaux divers

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA3 -ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation doivent avoir au moins 5 mètres de large.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une plate-forme et une chaussée de 8m et 5m de largeur respective.

Les voies nouvelles, publiques ou privées se terminant en impasse, quelle que soit leur largeur, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Le stationnement ne sera pas admis sur cette plate-forme de retournement qui devra être étudiée de manière à pouvoir y inscrire un cercle de 12 mètres de diamètre..

Cette aire de retournement de 12 mètres de diamètre est à mettre obligatoirement en place pour les opérations supérieures à un logement. Si l'opération ne comporte qu'un logement, une aire de retournement devra être aménagée pour que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE 2NA4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

Zone 2NAei :

- Tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines doit faire l'objet d'une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul sur la qualité des eaux.
- Le stockage d'hydrocarbures doit être évité, sinon des précautions particulières doivent être prises : réalisation de cuvette de rétention s'il s'agit d'un réservoir non enterré : s'il est enterré, le réservoir doit être à sécurité renforcée (en fosse étanche ou à double paroi).

1) Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires ou en vigueur.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En zone 2NAei :

Etant donnée la situation de la zone en amont du captage, les conduites d'eaux usées doivent faire l'objet d'un teste d'étanchéité à l'air, préalablement à leur mise en service et leur étanchéité doit être vérifiée tous les 5 ans.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

4) Electricité et télécommunications

Les branchements et raccordements d'électricité et des télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées par les réseaux de base.

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et des télécommunications doivent être enterrés obligatoirement.

5) Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la Commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 2NA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies selon les modalités suivantes :

- 20 mètres à l'axe de la RD61A.
- 15 mètres à l'axe des voies.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des Télécommunications ou des transformateurs E.D.F.

ARTICLE 2NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- . elles constituent des bâtiments dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.

. la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE 2NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

ARTICLE 2NA9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 2NA.6, 2NA.7, 2NA.8 du présent chapitre.

ARTICLE 2NA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2NA11 - ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.O.S. :

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'autre du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

- Les toits à un seul pan sont interdits sauf s'ils procèdent d'une architecture de qualité.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50 %.
- Les matériaux de couverture des bâtiments de dépendances doivent être similaires à ceux de la couverture du bâtiment principal au niveau de l'aspect et de la teinte.

Toitures :

- Les matériaux de couverture de bâtiments dépendances doivent être similaires à ceux de la couverture du bâtiment principal au niveau de l'aspect et de la teinte.
- A moins qu'elle ne soit translucide, la teinte des couvertures sera ocre, rouge ou brune. Dans le cas des équipements collectifs d'autres couleurs pourront être autorisées.
- Les bâtiments à usage d'habitation présenteront un forget minimum de 30 cm, tant en façade qu'en pignon. Cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions implantées sur une limite séparative.
- Dans le cas de l'aménagement ou de la réfection des bâtiments existants non conformes aux règles du P.O.S., celles-ci pourront ne pas s'appliquer.
- Dans le cas de la réfection d'une partie de toiture, les matériaux utilisés doivent être similaires à ceux de l'ensemble de la toiture.
- Les panneaux solaires sont autorisés.

b) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et conforme au nuancier déposé en Mairie.
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte allant du rouge au brun.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou

l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

c) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Une partie en muret plein est autorisée sur 0,60 m de hauteur.
- A moins d'être constituée de haies vives, la hauteur totale de la clôture doit être inférieure à 1,50 mètre.
- La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

d) Divers :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation collective, les antennes devront être collectives.

ARTICLE 2NA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installation doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE 2NA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

Non réglementé.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de la réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé.
- En outre, la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface totale du tènement.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NBI

La Zone NBI correspond aux hameaux ou aux secteurs ruraux situés dans un environnement d'habitat peu dense, desservis partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer.

Les zones inondables à la crue centennale et/ou à la crue décennale sont indicées « i ».

Dans tous les cas le Service navigation sera consulté et donnera la cote des crues. Cette cote permettra de fixer la cote minimale de plancher à respecter.

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

ARTICLE NBI1 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées ci-après :

- Les constructions à usage d'activité, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par les fréquentations induites, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'habitation
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les piscines liées à l'habitation.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions annexes aux bâtiments d'habitations existants
- La reconstruction à l'identique après sinistre

ARTICLE NBI2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Rappels :

- L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite en dehors des terrains destinés à cet usage.

2) Interdictions :

- Les lotissements sont interdits ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NBI1.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NBI3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Les portails d'entrée doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une plate forme et une chaussée de 8 mètres et 5 mètres de largeur respective.

- Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par un accès charretier au

maximum.

ARTICLE NBI4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, dans le cas d'une habitation individuelle isolée, lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en oeuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, peut être admis, sous réserve de l'agrément des services compétents en la matière et sous les conditions suivantes :
 - le schéma directeur d'assainissement le juge possible et donne la filière adéquate.
- Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

3) Eaux pluviales et de ruissellement :

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit être absorbées en totalité sur le terrain

4) Electricité et télécommunications :

- Les branchements et raccordement d'électricité et des télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Tous les réseaux d'électricité et des télécommunications doivent être enterrés obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

5) Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE NBI5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout tènement doit avoir une superficie minimale de 1000 m² par logement en cas d'assainissement collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

Une superficie minimale de 1500 m² de terrain par logement est nécessaire en l'absence d'assainissement collectif.

ARTICLE NBI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de la chaussée de certaines voies selon les modalités suivantes :

Voie	Marge de recul par rapport à l'axe de la voie
CD 61a et 61b	10,00 m
Voies communales et autres voies	8,00 m

Toutefois sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

- Aucune distance n'est imposée pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des télécommunications ou des transformateurs EDF.

ARTICLE NBI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres.
 - Elles s'appuient contre des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE NBI8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives édifiées sur un même tènement, doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Toutefois, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :
 - . pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres

ARTICLE NBI9 EMPRISE AU SOL

- Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,35

ARTICLE NBI10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur par rapport aux voies limitrophes :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique, ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de construction	Hauteur
- Habitations et autres constructions	7m à l'égout du toit

Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voir même imposée dans le cas suivant :

. en cas de reconstruction après sinistre

ARTICLE NBI11 ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faitage, ouvertures, alignements.

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

- Les toits à un seul pan peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m² et devra être obligatoirement recouvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles, ainsi que les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf éléments de liaison.
- Les toitures en Fibrociment sont interdites
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

b) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte allant de l'ocre au brun.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

c) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Clôture en façade sur rue

- . murette de 0,60 m de hauteur maximum
- . hauteur totale de la clôture : 2 mètres
- . éléments préfabriqués et de bardage interdits.

Clôture en limite séparative

- . murette de 0,60 m autorisée mais non obligatoire
- . hauteur totale clôture : 2 mètres
- . éléments préfabriqués et de bardage interdits.

- Toutefois, la hauteur des clôtures des bâtiments publics est libre
- Cependant, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, en fonction de la nature particulière de l'installation, ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, salubrité, ou de bonne ordonnance en usage.
- Dans le contexte de la tradition locale, les murs de clôture élevés à l'alignement peuvent être édifiés s'ils sont en continuité avec le traditionnel.

ARTICLE NBI12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UAI3 - paragraphe 1.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement
- Immeubles collectifs : . 1 place par 70 m2 de SHO nette
avec au minimum 1 place par logement
- Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs ou des lotissements comprenant au moins 4 logements, il est exigé, en plus, pour les véhicules des visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9 à 12 logements ...)

Tout m2 commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restaurations à usage d'équipements collectifs, à usage de commerce, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place par 70 m2 de SHON
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 30 m2 de SHON
- Destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de 2 chambres
- Destinées à la restauration : 1 place par 30 m2 de SHON cumulés de bars, salles de café, restaurants ...

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- . L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement ne s'applique pas pour les logements sociaux comme le stipule l'article L 123-2-1 du code de l'urbanisme.

Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme qui dispense tout ou partie d'aménager des places de stationnement, le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la dite participation.

ARTICLE NBi13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m² d'espaces concernés
- Lorsqu'une construction ou un ensemble de constructions est réalisé sur un tènement de superficie supérieure ou égale à 1000 m², 10 % au moins de cette superficie, non compris les aires de stationnements, doivent être aménagés en espaces libres collectifs plantés.
- Toutefois, des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admise dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NBi14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- . Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,20.
- . Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - . travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

ARTICLE NBi15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article 14 est autorisé dans les cas suivants :
 - . sans limitation pour permettre la mise aux normes minimales d'habitabilité des constructions existantes (création de cuisine, WC, salle d'eau chaufferie ...)

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

- La destination principale de la zone NC est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel.
- L'agriculture y est l'activité dominante.
- La zone NC comprend :
 - . un secteur NCha interdisant toute nouvelle construction.
 - . un secteur NChai interdisant toute nouvelle construction et inondable à la crue centennale.
 - . un secteur NCi, inondable à la crue centennale et/ou décennale.

Les zones inondables à la crue centennale et/ou à la crue décennale sont indicées « i ».

Dans tous les cas le Service navigation sera consulté et donnera la cote des crues. Cette cote permettra de fixer la cote minimale de plancher à respecter.

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

ARTICLE NC1 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après :

- Les constructions à usage d'activité, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par les fréquentations induites, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des quartiers environnants.

- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
 - Les constructions et équipements à usage agricole directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
 - Les installations classées liées à l'activité agricole.
 - Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
 - Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
 - Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation existants
 - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes :
 - . dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux, dans la limite maximale de 30 % de la S.H.O.N. existante avant extension et sous réserve qu'ils n'ont pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
 - L'extension des bâtiments d'activités existantes.
 - Le changement de destination à vocation d'habitat des bâtiments agricoles désaffectés dans la limite de 170 m² de SHON, dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux et à la condition qu'il n'y ait plus de bâtiment d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres.
 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôtes, fermes-auberges, campings à la ferme, gîtes ruraux....
 - Les activités de transformation et de vente des productions agricoles complémentaires à une exploitation agricole existante.
 - La reconstruction à l'identique après sinistre.
 - Dans le secteur NChai : Toute nouvelle construction est interdite sauf :
 - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes :
 - . dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux, dans la limite maximale de 30 % de la S.H.O.N. existante avant extension et sous réserve qu'ils n'ont pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
 - . les constructions annexes aux bâtiments d'habitation existants.
- 3) Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité des bâtiments du siège de celle-ci.

- Les unités nouvelles d'exploitation agricole devront s'implanter à une distance minimum de 100 m des limites des zones d'habitat existantes ou futures.
- Tout bâtiment d'élevage ou d'engraissement à l'exclusion des élevages de type familial devra être éloigné d'au moins 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation est l'habitat.

ARTICLE NC2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Rappels :

- L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite en dehors des terrains destinés à cet usage.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.

2) Interdictions :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC1 sont interdites.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur :
 - . les pistes cyclables
 - . les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
 - . les sentiers touristiques
 - . les déviations, hors agglomérations, des voies à grande circulation
- Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par deux accès charretiers

au maximum.

2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Ils seront implantés à 5 m minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie publique.

ARTICLE NC4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées

- A défaut de réseau public, il doit y avoir raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous réserve de l'agrément des services compétents en la matière.

3) Eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune

. soit être absorbées en totalité sur le terrain

4) Electricité et télécommunications :

- Les branchements et raccordement d'électricité et des télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

- Les extensions de tous les réseaux d'électricité et des télécommunications doivent être enterrés obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

ARTICLE NC5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de raccordement à un réseau public d'assainissement, pour être constructible, tout tènement doit avoir une superficie minimale de 2000 m² par logement avec 1000 m² au moins à l'aval de la construction

ARTICLE NC6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de la chaussée de certaines voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Marge de recul par rapport à l'axe Habitations	Marge de recul par rapport à l'axe Autres bâtiments
Autoroute A 42	100,00 m	100,00 m
CD 61a et CD 61b	20,00 m	15,00 m
Autres voies	15,00 m	10,00 m

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - . l'extension des bâtiments liés à l'activité agricole
 - . la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des Télécommunications ou des transformateurs E.D.F.
- Le recul de 100 mètres le long de l'autoroute imposé par l'amendement Dupont (art. L 111-1-4 du code de l'urbanisme) ne s'applique pas :

- . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . aux bâtiments d'exploitation agricole,
- . aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE NC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres.
 - La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE NC8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives édifiées sur un même tènement, doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

- . pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres

ARTICLE NC9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles NC6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE NC10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Types de constructions	Hauteur
- Habitations	8 m au faîtage
- Silos, équipements techniques agricoles, etc.	20 m au faîtage
- Autres constructions	12 m au faîtage

ARTICLE NC11 ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

- Les pentes de toitures doivent être comprises entre 30 et 50 %.

b) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile allant de la teinte ocre à rouge pour les bâtiments d'habitation, pour le reste des bâtiments pas de règle fixée.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

c) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Une partie en muret plein est autorisée sur 0,60 mètre de hauteur
- A moins d'être constituée de haies vives, la hauteur totale de la clôture doit être inférieure à 2,00 m.

ARTICLE NC12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE NC13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document

graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantie leur préservation intégrale.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Non réglementé.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDi

La zone NDi recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- sauvegarder la qualité des eaux par la protection du champs de captage des eaux de Thil
- prendre en compte les contraintes de risques d'inondation du fait des crues du Rhône.

Une zone submersible a fait l'objet d'une délimitation par décret du 16 août 1972 où il est interdit toute construction.

La zone NDi, est constituée de :

- un secteur NDi qui constitue une zone d'écoulement des eaux en période de crue importante du Rhône.
- un secteur NDai où sont autorisés les travaux, les installations et les constructions compatibles avec l'aménagement du Rhône et l'aménagement de la zone de loisirs de MIRIBEL – JONAGE.
- un secteur NDli où sont autorisés les travaux liés aux sports et loisirs.

Les zones inondables à la crue centennale et/ou à la crue décennale sont indicées « i ».

Dans tous les cas le Service navigation sera consulté et donnera la cote des crues. Cette cote permettra de fixer la cote minimale de plancher à respecter.

La délimitation des zones NDi a pris en compte la carte des aléas jointe en annexe au présent dossier.

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

ARTICLE NDi1 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311,2 du Code Forestier.
- Les plantations doivent être conformes au décret du 16 août 1972..

2) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées ci-dessous :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements

Sont toutefois admises les installations et implantations directement liées aux exploitations agricoles de type hangar ouvert, ne servant qu'à stocker des récoltes et du matériel susceptible d'être évacué dès les premiers débordements et conçus de manière à ne subir ni occasionner de dommages lors des crues jusqu'aux cotes des crues de références.

- En secteur NDi :

Sont autorisés

- L'aménagement des constructions d'habitations existantes dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux,
- La reconstruction à l'identique n'est pas autorisée lorsque la destruction résulte d'une crue
- Les nouvelles emprises au sol ne sont pas permises sauf celles nécessaires au fonctionnement des services publics
- Sont admis les espaces verts, sous réserve du respect du décret du 16 août 1972, les aires de jeux et de sport conçus de manière à ne pas être endommagés par les crues, jusqu'aux cotes de crues de références.
- Les auvents des habitations sont autorisés

- En secteur NDai

- Sont autorisés les travaux, les installations et les constructions compatibles avec l'aménagement du Rhône et l'aménagement de la zone de loisirs de MIRIBEL – JONAGE ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

- En secteur NDLi – Equipement de sports et terrains de sport

- Sont admis les espaces verts, sous réserve du respect du Décret du 16 Août 1972, les aires de jeux et de sport conçues de manière à ne pas être endommagées par les crues, jusqu'aux cotes de crues de références et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE NDi2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles emprises au sol ne sont pas permises sauf celles nécessaires au fonctionnement des services publics

- Les remblaiements et déblaiements ne sont pas permis

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NDi1 sont interdites.

- En secteur NDaj : les nouvelles emprises au sol, à l'exception des équipements nécessaires à l'aménagement du Rhône ou sanitaires, techniques et de loisirs indispensables ne faisant pas obstacles à l'écoulement des eaux, ne sont pas autorisées.

- Le changement de destination du bâti existant lorsqu'il vise à la création de logements n'est pas autorisé

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NDi3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE NDi4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, dans le cas d'une habitation individuelle isolée, lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en oeuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, peut être admis, sous réserve de l'agrément des services compétents en la matière.
- Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

ARTICLE NDi5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Une superficie minimale de 1500 m² de terrain par logement est nécessaire en l'absence d'assainissement collectif.

ARTICLE NDi6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteurs NDi et NDai :

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Secteur NDLi :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres par rapport aux voies
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - . La reconstruction à l'identique n'est pas autorisée lorsque la destruction résulte d'une crue

ARTICLE NDi7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres par rapport à la limite séparative.
- La reconstruction à l'identique n'est pas autorisée lorsque la destruction résulte d'une crue.

ARTICLE NDi8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 3 mètres.

ARTICLE NDi9 EMPRISE AU SOL

- Toutes nouvelles emprises au sol ne sont pas autorisées en zone submersible, à l'exception des équipements sanitaires, techniques ou de loisirs indispensables ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles ND6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE NDi10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est définie à 8 mètres dans le secteur NDLi
- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE NDi11 ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

b) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

c) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures devront être conformes à la circulaire TP 34 du 5 avril 1952 et au décret du 16 août 1972

ARTICLE NDi12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE NDi13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Non réglementé.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NDi14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDPIi

- La zone NDPIi recouvre les espaces à protéger pour la sauvegarde de la qualité des paysages et des milieux naturels, des eaux pour la protection immédiate du champs de captage des eaux de THIL.

Les zones inondables à la crue centennale et/ou à la crue décennale sont indicées « i ».

Dans tous les cas le Service navigation sera consulté et donnera la cote des crues. Cette cote permettra de fixer la cote minimale de plancher à respecter.

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

ARTICLE NDPIi1 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Ne sont admises que les activités de service liées à l'exploitation de la ressource en eau.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311,2 du Code Forestier.

2) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.

ARTICLE NDPII2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NDPII 1 sont interdites.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NDPII3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Non réglementé.

2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE NDPII4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- La réalisation des puits, même pour des usages non sanitaires, est formellement interdite.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction existante occasionnant des rejets d'eau et de matières usées doivent être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE NDPIi5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NDPIi6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune imposition n'est fixée

ARTICLE NDPIi7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune imposition n'est fixée

ARTICLE NDPIi8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune imposition n'est fixée

ARTICLE NDPIi9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NDPIi10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NDPIi11 ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :
- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

a) Implantation et volume :

Non réglementé.

b) Éléments de surface :

Non réglementé.

c) Clôtures :

- Les clôtures devront être conformes à la circulaire TP 34 du 5 avril 1952 et au décret du 16 août 1972

ARTICLE NDPIi12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE NDPIi13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

Non réglementé.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Non réglementé.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NDPIi14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDPRI

- La zone NDPRI recouvre les espaces à protéger pour la sauvegarde de la qualité des paysages et des milieux naturels, des eaux pour la protection rapprochée du champs de captage des eaux de THIL.

Les zones inondables à la crue centennale et/ou à la crue décennale sont indicées « i ».

Dans tous les cas le Service navigation sera consulté et donnera la cote des crues. Cette cote permettra de fixer la cote minimale de plancher à respecter.

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

ARTICLE NDPRI1 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311,2 du Code Forestier.

2) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- L'aménagement des constructions existantes en habitation et l'extension mesurée des constructions existantes sont tolérés sous réserve du raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement et à la condition qu'il ne soit pas créé de nouvelle unité de logement.

ARTICLE NDPRI2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- le fonçage de puits, d'exploitation de carrières, l'ouverture et le remblaiement d'excavations à ciel ouvert ;
- le rejet dans le sol d'effluents radioactifs, d'huiles et de lubrifiants ;
- le dépôt d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs, et de façon générale tous les dépôts de matières usées ou dangereuses susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- les rejets, déversements et épandages des matières de vidanges, des lisiers, des eaux usées domestiques, ainsi que les fosses septiques, et dispositifs épurateurs et les puisards absorbants ;
- l'installation d'ouvrage d'évacuations d'eaux usées, brute ou ayant subi un traitement (égouts), de canalisations, réservoirs ou dépôts (enterrés ou superficiels) d'hydrocarbures liquides ou gazeux et produits chimiques.
- la construction d'étables, de porcheries, bergeries ou tout autre local habité par des animaux, ainsi que les dépôts de fumier, fosses à purin, dépôts de matières fermentescibles (ensilage, refus de distillation, etc...) ;
- la construction de locaux à usage d'habitation
- les campings et cimetières.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NDPRI3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE NDPRI4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable:

- Toute construction d'habitation existante qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- La réalisation des puits, même pour des usages non sanitaires est formellement interdite.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction existante occasionnant des rejets d'eau et de matières usées doivent être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE NDPRI5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NDPRI6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune imposition n'est fixée.

ARTICLE NDPRI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune imposition n'est fixée.

ARTICLE NDPRI8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune imposition n'est fixée.

ARTICLE NDPRI9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NDPRI10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NDPRI11 ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions; installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

a) Implantation et volume :

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

b) Éléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge.

c) Clôtures :

- Les clôtures devront être conformes à la circulaire TP 34 du 5 avril 1952 et au décret du 16 août 1972

ARTICLE NDPRI12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux routes correspondant aux besoins de la construction existante et installation doivent être assurés en dehors des voies publiques ou des dessertes locales.

ARTICLE NDPRI13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

Non réglementé.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Non réglementé.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NDPri14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE XI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDPEi

La zone NDPEi recouvre les espaces à protéger pour la sauvegarde de la qualité des paysages et des milieux naturels, des eaux pour la protection éloignée du champs de captage des eaux de THIL.

Dans tous les cas le Service navigation sera consulté et donnera la cote des crues. Cette cote permettra de fixer la cote minimale de plancher à respecter.

Les zones inondables à la crue centennale et/ou à la crue décennale sont indicées « i ».

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

ARTICLE NDPEi1 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311,2 du Code Forestier.
- Les plantations doivent être conformes au décret du 16 août 1972.
- Tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines doit faire l'objet d'une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul sur la qualité des eaux.

2) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements

- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Sont autorisés l'aménagement des constructions d'habitations existantes dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux sans création de logements supplémentaires.
- Le stockage d'hydrocarbures doit être évité, sinon des précautions particulières doivent être prises : réalisation de cuvette de rétention s'il s'agit d'un réservoir non enterré : s'il est enterré, le réservoir doit être à sécurité renforcée (en fosse étanche ou à double paroi).

ARTICLE NDPEi2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les puisards absorbants, le rejet sur le sol et dans le sous-sol d'effluents radioactifs, d'huiles, de lubrifiants et de détergents non biodégradables à 90 % , les dépôts d'ordures et d'immondices et l'extraction de matériaux du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article NDPEi1 sont interdites.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NDPEi3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE NDPEi4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction d'habitation existante qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- La réalisation des puits, même pour des usages non sanitaires, est formellement interdite.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction existante occasionnant des rejets d'eau et de matières usées doivent être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE NDPEi5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NDPEi6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune imposition n'est fixée.

ARTICLE NDPEi7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune imposition n'est fixée.

ARTICLE NDPEi8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune imposition n'est fixée.

ARTICLE NDPEi9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NDPEi10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NDPEi11 ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faitage, ouvertures, alignements.

a) Implantation et volume :

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

b) Éléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge.

c) Clôtures :

- Les clôtures devront être conformes à la circulaire TP.34 du 5 avril 1952 et au décret du 16 août 1972

ARTICLE NDPEi12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins de la construction existante et installation doivent être assurés en dehors des voies publiques ou des dessertes locales.

ARTICLE NDPEi13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

Non réglementé.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Non réglementé.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NDPEi14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

