

SP GARDELLES  
000718

INGETER

## Plan Local d'Urbanisme de THILLAY

### Notice de modification

PLU approuvé en date du 12/02/2008  
Modification approuvée le 26/03/2012  
Modification approuvée le 20/11/2013  
Modification simplifiée approuvée le 25/06/2015  
Modification simplifiée approuvée le 09/12/2015  
Modification en cours de réalisation

Vu pour être annexé à la  
Délibération n° 26.06.2018  
du 27 juin 2018



Le Maire

Georges DELHALT

## 1. Rappel réglementaire

---

La modification d'un Plan Local d'Urbanisme est effectuée sur la base des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces derniers stipulent que :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

## 2. Contexte communal

---

LE THILLAY est une commune du Val d'Oise (95). Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France et elle est intégrée au SCOT du Syndicat Intercommunal de l'Est du Val d'Oise

Elle est située à 13 kilomètres au Nord-Est de Paris, et à proximité immédiate des installations aéroportuaires de Roissy-Charles de Gaulle.

En 2013, sa population est de 4 166 habitants (INSEE). En 1968, elle était de 2836 habitants. Le taux de croissance est de 0,86% par an sur cette période.

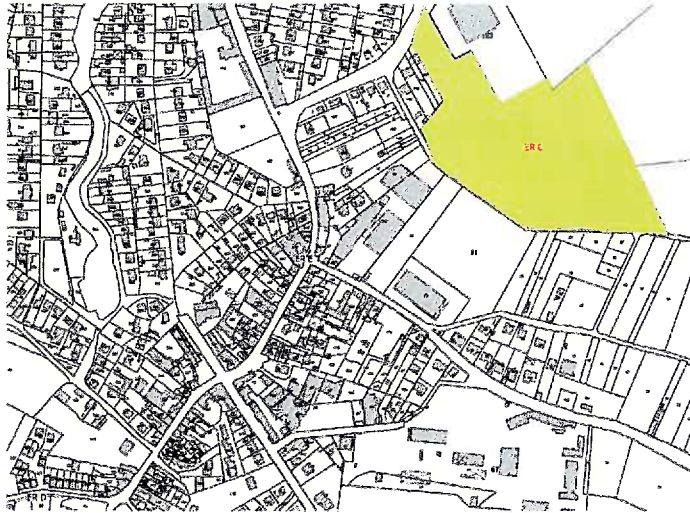
A noter que la commune connaît une augmentation de population plus mesurée sur la dernière période intercensitaire (+0,59% par an entre 2007 et 2012) tandis que le foyer moyen passait de 2,83 à 2,77 habitants. La diminution de la taille moyenne des foyers rend nécessaire la

## 5. Point 1 : Suppression des emplacements réservés C, D et E.

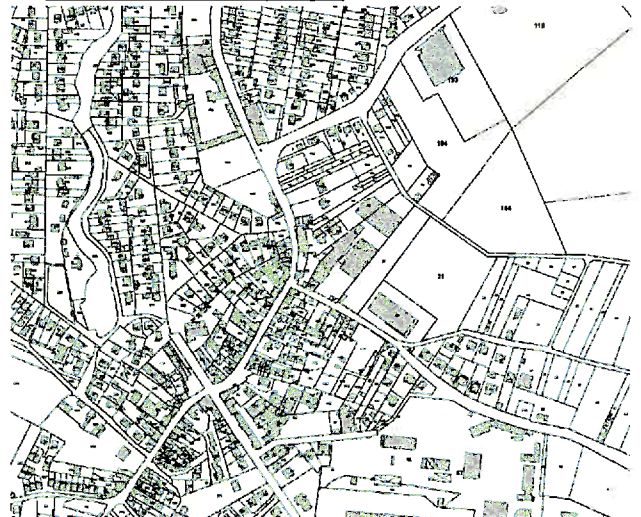
**Objet :** Suppression des emplacements réservés C, D et E

**Pièce modifiée :** Zonage, listes des emplacements réservés

**Avant modification :**



**Après modification :**



**Compatibilité avec le PADD :**

Cette modification n'est en désaccord avec aucun point du PADD.

**Justifications et incidences sur l'environnement :**

Les emplacements réservés n'ont plus lieu d'être :

- L'ER C a été acquis.
- Les projets d'élargissement de voiries qui rendaient nécessaires les emplacements réservés D et E sont caducs. En effet, la destination et la localisation de ces emplacements réservés se sont révélés en inadéquation avec les déplacements piétons et auraient pu engendré des dysfonctionnements pour ce mode de déplacements.

De par son acquisition, aucune incidence sur l'environnement et les paysages n'est recensée sur ce point.

Concernant les autres emplacements réservés, s'agissant de ne pas entraver les déplacements doux tout en conservant les linéaires de façades actuelles, les incidences sur l'environnement et les paysages de ces modifications sont nulles.

Permettre l'édification de logements et d'activités autres que publiques sur ces parcelles permettra de densifier ce secteur, situé en contact direct avec l'un des principaux pôles de services publics de la commune (secteur éducatif).

Par cette action de densification, le projet contribuera donc à réduire les distances moyennes parcourus sur la commune et l'urbanisation de cette parcelle, enclavée et en friche, permettra de limiter l'étalement urbain.

Les incidences sur l'environnement de ce point de modification devraient donc à terme être positives.

Ces parcelles ne sont pas situées dans un périmètre de ZNIEFF, de NATURA 2000 ou de toute autre inventaire ou protection de biodiversité. Le SDRIF ne fait d'ailleurs pas mention d'une éventuelle continuité écologique sur le secteur.

D'un point de vue paysager, la parcelle ZB16 est une dent creuse encerclée par des équipements publics, des logements et des bâtiments d'activités économiques, ne comportant pas de valeur paysagère particulière. Elle n'offre aucun cône de vue et n'est pas située sur un linéaire de covisibilité majeur. La parcelle ZB15, contigüe, bénéficie du même cadre à la différence qu'elle n'est pas une dent creuse, mais un espace déjà bâti.

Enclavée ou déjà bâtie, les parcelles en question ne comportent pas d'enjeu agricole particulier.

En conclusion, les incidences de la modification sur l'environnement ou les paysages sont nulles.

Placer un équipement public dans cette partie de la commune permettra à une majeure partie des habitants de trouver des salles sportives et de rencontres notamment via des associations. Aisément joignable par les déplacements doux, la création de ce « cluster » culturel et sportif doit permettre de réduire les distances en offrant des activités au sein même de la commune dans des conditions d'usage optimale.

En conclusion, les incidences de la modification sur l'environnement ou les paysages sont nulles.

La toiture des annexes et dépendances accolées à la construction principale devra observer un profil de pente similaire à celui de la construction principale, hormis les vérandas.

Seules sont autorisées les ruptures de pente des parties annexes (garages, porches) ou saillies de volume de construction principale.

L'usage de matériaux apparents est limité à :

- pierres ou briques de parement ou tout autre matériau enduit, taloché ou gratté,
- les couvertures seront en tuile de terre cuite ou béton 17, 22 ou 70/m<sup>2</sup> sans coté apparente, hormis pour les vérandas, appentis, local technique, abri de jardin.
- la couleur des tuiles sera de teinte similaire aux constructions avoisinante

Les menuiseries extérieures seront peintes dans des coloris proches de ceux des enduits. Les fermetures et accès (porte d'entrée, garage, service) pourront être de teinte foncée,

Les murs enduits seront traités dans une gamme de couleurs dont le chromatisme ira du ton pierre au beige.

### **Après modification :**

## ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature de matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

### **TOITURE**

Les toitures seront à deux versants avec des pentes comprises entre **30°** et 45°. **Elles pourront s'écarter de cette règle afin de s'aligner sur les toitures des constructions voisines.**

Une toiture à une seule pente est autorisée pour les bâtiments annexes tels que garages, remises abri de jardin, vérandas.

**Par exception, les toitures plates sont autorisées dans le cas d'un engazonnement de ces dernières**

### **CLOTURE**

Les clôtures sur rue sont composées des éléments suivants :

- un mur bahut en maçonnerie enduit de 0,80 à 1,20 mètres,
- une grille métallique, **ou en aluminium**, ou un barreaudage en bois à claire-voie surmontant le mur bahut de telle sorte que la hauteur de l'ensemble ne dépasse pas 1,90 mètres.

### Justifications et incidences sur l'environnement :

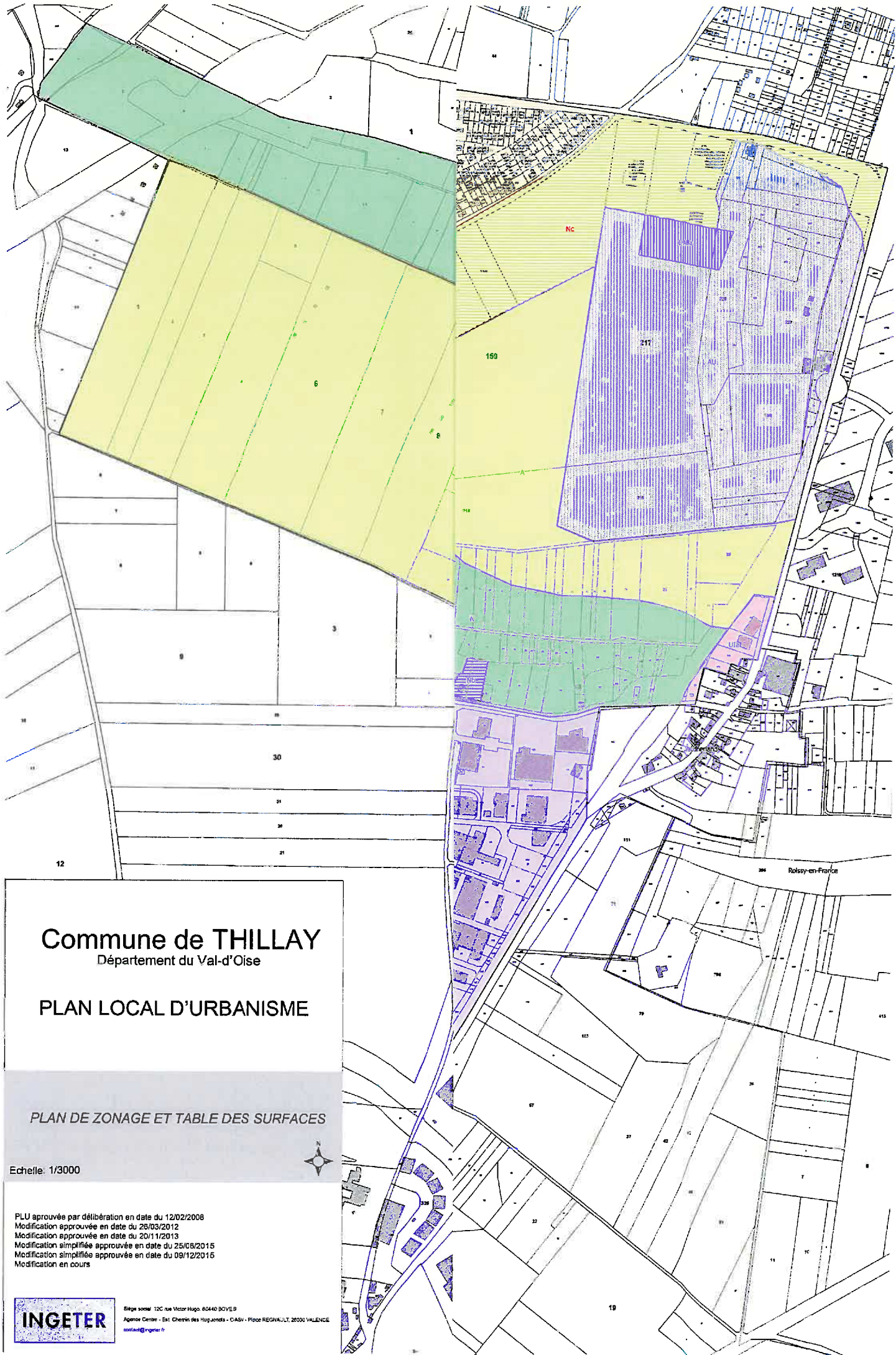
La modification a pour but de traiter l'aspect extérieur des constructions. Il n'y a donc aucun impact pour le monde agricole et la biodiversité. La question environnementale s'attachera plutôt à regarder les incidences du changement de règle sur les toitures. En effet, la possibilité de toitures plates engazonnées ou d'un angle de toitures plus ouvert doit permettre de créer de nouvelle forme architecturale parfois plus propice aux performances énergétiques et environnementales. Par exemple, le positionnement de chauffe-eau solaire est facilité par ces règles.

Concernant les teintes des tuiles, l'ouverture des coloris à l'exclusion des teintes noires doit permettre d'intégrer de façon optimum les constructions à venir et les réhabilitations dans un environnement paysager qui n'est pas fixe dans le temps. En effet, ces teintes sont observées à d'autres endroits de la commune et il convient de permettre à tous d'user des mêmes droits en matière de choix des coloris.

Ce panachage doit d'ailleurs permettre d'éviter une pseudo unicité qui ne serait observée que dans cette zone.

Enfin, la permission de grille en aluminium sur les clôtures en limites séparatives correspond également à une satisfaction des besoins recensés sur la commune. Plusieurs demandes sont faites pour permettre cet aménagement qui peut être plus qualitatif que certaines clôtures qui pourraient moins bien vieillir.

En conclusion, les incidences de la modification sur l'environnement ou les paysages sont nulles.



**Commune de THILLAY**  
Département du Val-d'Oise

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PLAN DE ZONAGE ET TABLE DES SURFACES**

Echelle: 1/3000



PLU approuvée par délibération en date du 12/02/2008  
Modification approuvée en date du 26/03/2012  
Modification approuvée en date du 20/11/2013  
Modification simplifiée approuvée en date du 25/08/2015  
Modification simplifiée approuvée en date du 09/12/2015  
Modification en cours



Siège social: 12C rue Victor Hugo, 60440 BOYER  
Agence Centre - Est: Chemin des Huguenots - C-ASV - Place REGNAULT, 28000 VALENCIE  
contact@ingeter.fr

Département du Val d'Oise  
Plan Local d'Urbanisme de la commune  
**LE THILLAY**

**REGLEMENT**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

*MODIFICATION SIMPLIFIÉE*  
*Pièce n° 2 : REGLEMENT*

*P.L.U. APPROUVÉ LE : 12 février 2008*  
*MODIFIÉ LE : 26 mars 2012*  
*MODIFIÉ LE : 20 novembre 2013*  
*MODIFIÉ SIMPLIFIÉE DU PLU APPROUVÉE LE : 25 juin 2015*

*Réalisation :*  
*Service Urbanisme Commune du THILLAY*  
*S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme Anne GENIN et Marc SIMO 6 rue du Perche - 75003 PARIS*

*INGETER SARL 12C rue Victor Hugo – 80440 BOVES*

## **ZONE UA - CENTRE ANCIEN COMPORTANT UN TISSU MIXTE D'HABITATIONS ET ACTIVITES**

Elle comprend les secteurs UAa, UAb et UAc qui bénéficient de dispositions particulières au articles 6, 7, 9, 10 et 14.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'agriculture ;
- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement des caravanes ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Les salles des fêtes.

#### **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés :

- Les constructions non groupées destinées à l'habitation individuelle dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances de bruit aérien ;
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des habitations existantes sont admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances de bruit aérien ;
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions destinées à l'industrie déjà existantes sont admises ;
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils servent uniquement à l'aménagement paysager des espaces libres ;

Le secteur, localisé sur le plan de zonage par la trame correspondante, est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et de accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées domestiques**

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

##### **Eaux usées industrielles et assimilées**

Pour l'application du présent article, sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

## ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

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

### **ZONE UA et SECTEUR UA<sub>b</sub>**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait si la continuité avec les bâtiments voisins est assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.

### **SECTEUR UA<sub>a</sub>**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un retrait partiel ou de faible importance peut être autorisé pour des raisons architecturales, pour des bâtiments présentant une façade supérieure à 30 mètres, ou pour assurer une continuité avec des bâtiments voisins eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou publiques.

### **CAS PARTICULIER**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et de réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage de eaux, abribus, pylônes...).
- aux modifications, transformations, extensions des bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m. pour les parties de murs ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

### **ZONE UA et SECTEUR UA<sub>a</sub>**

-qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement de pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

### **ZONE U**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

### **SECTEUR UAa**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

### **SECTEUR UAb**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

### **CAS PARTICULIER**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux public d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...)

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur plafond ne peut dépasser 12 mètres.

La hauteur plafond des abris de jardins ne peut dépasser 2,60 mètres.

Sur les terrains en pente, les dispositions relatives à la hauteur doivent être respecté en tous points.

### **SECTEUR UA c**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur plafond ne pourra dépasser 14 mètres.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Si une opération ou une construction nouvelle engendre l'abattage d'arbres de haute tige, ces derniers devront être remplacés par des arbres de hauteur de 2 mètres minimum.

### **ZONE UA**

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

### **SECTEUR UAa**

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre distincte des aires de stationnement.

### **SECTEUR UA b**

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 50% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

## PROTECTION, RISQUES ET NUISANCE

### Axes de ruissellement

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), est interdit toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Font toutefois exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation;

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante ;

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, sont interdits toutes les constructions ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Font exception à cette interdiction :

- Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- Les constructions nouvelles à condition qu'elles bénéficient d'un système de mise hors d'eau, d'un système de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et qu'elles ne créent pas de nouveaux risques en périphérie ou en aval.

L'isolation acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme.

### Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de terrain alluvionnaires compressibles.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de tassement de terrain liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, la réalisation de sous-sol, de systèmes d'assainissement individuels ou de puits n'est pas autorisée sauf si le pétitionnaire démontre l'absence de risques.

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité de constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer la notice annexée.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

#### Eaux usées industrielles et assimilées

Pour l'application du présent article, sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la commune et le SIAH.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voir financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

#### Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7/Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

L'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
- les conditions définies en annexe et autres articles du règlement de la zone soient respectées,

Les garages ne sont pas autorisés au-delà de la bande de 25 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés : (rampes d'accès, caves etc.) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 1 mètre (auvents, caves, etc.). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.
- aux équipements publics édifiés sur un terrain contigu à la RD 47.

## **ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales ; à défaut les limites d'isolement s'imposent.

Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 pour les parties de murs ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain la hauteur totale du mur au droit de cette limite séparative n'est pas supérieure à 2,60 m.

### **SECTEUR UGa**

A défaut d'implantation en limite séparative, toute construction doit observer une marge d'isolement au moins égale à la hauteur (H) de la construction au droit des limite séparatives, avec un minimum de 4 mètres.

### **CAS PARTICULIER**

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux public d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...).
- aux modifications, transformations ou de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- à + de 60 cm par rapport à la cote de la bordure de trottoir située à l'axe de la parcelle, pour les maisons situées en aval ;

- à + de 30 cm du terrain naturel au droit de la façade arrière, dans l'axe de la parcelle, pour les maisons situées en amont.

Sur les terrains en pente, les dispositions relatives à la hauteur doivent être respecté en tous points.

### **CAS PARTICULIER**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

## **ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature de matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

### **TOITURE**

Les toitures seront à deux versants avec des pentes comprises entre 30° et 45°. Elles pourront s'écarter de cette règle afin de s'aligner sur les toitures des constructions voisines.

Une toiture à une seule pente est autorisée pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abri de jardin, vérandas.

Par exception, les toitures plates sont autorisées dans le cas d'un engazonnement de ces dernières.

### **CLOTURE**

Les clôtures sur rue sont composées des éléments suivants :

- un mur bahut en maçonnerie enduit de 0,80 à 1,20 mètres,
- une grille métallique, ou en aluminium, ou un barreaudage en bois à claire-voie surmontant le mur bahut de telle sorte que la hauteur de l'ensemble ne dépasse pas 1,90 mètres.

Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelles sont constituées d'un seul ou de plusieurs des éléments suivants :

- un mur en maçonnerie enduit de hauteur de 2 mètres au maximum,
- un mur surmonté d'une grille métallique ou d'un barreaudage en bois à claire-voie.

La hauteur totale de l'ensemble composé du mur et de la grille ou du barreaudage ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les coffrets des concessionnaires et boîte aux lettres seront incorporés dans le mur.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace construit.

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement,

d'écoulement, sont interdits toutes les constructions ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Font exception à cette interdiction :

- Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- Les constructions nouvelles à condition qu'elles bénéficient d'un système de mise hors d'eau, d'un système de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et qu'elles ne créent pas de nouveau risques en périphérie ou en aval.

L'isolement acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme.

Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de terrain alluvionnaires compressibles.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de tassement de terrain liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, la réalisation de sous-sol, de systèmes d'assainissement individuels ou de puits n'est pas autorisée sauf si le pétitionnaire démontre l'absence de risques.

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité de constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer la notice annexée.

Le secteur, localisé sur le plan de zonage par la trame correspondante, est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Sont autorisées :

- Les constructions non groupées destinées à l'habitation individuelle dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction de habitations existantes sont admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances de bruit aérien.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la commune et le SIAH.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voir financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

### Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales a la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7/Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

L'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales a la parcelle peut être réalisée selon différentes technique (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant à l'intérieur de la zone, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaire.

## 3 - AUTRES RESEAUX

### Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et téléphone seront enterrés.

### Télévision

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 5 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

- aux modifications, transformations ou de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

-que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,

-qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement de pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 12 mètres.

### **CAS PARTICULIER**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux public d'infrastructures (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...)

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature de matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

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

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe II du présent règlement.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaire doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, sont interdites toutes les constructions ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Font exception à cette interdiction :

-Les extensions de moins de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;

-Les constructions nouvelles à condition qu'elles bénéficient d'un système de mise hors d'eau, d'un système de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et qu'elles ne créent pas de nouveaux risques en périphérie ou en aval

### **Isolement acoustique**

L'isolement acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme

### **Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles.**

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de tassement de terrain liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, la réalisation de sous-sol de systèmes d'assainissement individuels ou de puisards n'est pas autorisée sauf si le pétitionnaire démontre l'absence de risques.

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer à la notice annexée.

Le secteur, localisé sur le plan de zonage par la trame correspondante, est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

### **ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et de accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3m pour les parties de murs ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé au-dessus de 1,90 m au-dessus du plancher.

### **CAS PARTICULIER**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la hauteur plafond du mur construit au droit de cette limite séparative n'est pas supérieure à 2,60 m.

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux public d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...).
- aux modifications, transformations ou de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
  - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement de pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

## **ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairantes des pièces principales d'habitation ou de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui a l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription

## **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

(voir définitions en annexes)

## **ZONE UI - ACTIVITÉS DESTINÉE A ACCUEILLIR PRINCIPALEMENT DES ÉTABLISSEMENTS SCIENTIFIQUES ET TECHNIQUES ET DES ACTIVITÉ ARTISANALES, DES COMMERCES ET DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF.**

Elle comprend les secteurs UIa, UIb et UIc qui bénéficient de dispositions particulières au articles 1, 6, 7, 8, 9, 13 et 14.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Sont interdites sous réserves des dispositions de l'article UI 2 :

- Les constructions destinées à l'habitation
- Les constructions et installations destinées l'hébergement hôtelier
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les carrières
- Les décharges
- Les salles des fêtes
- Les caravanes

#### **SECTEUR UIb**

Sont interdites les constructions et installations de toute nature à l'exception de constructions et installations destinées au commerce.

#### **ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES**

Sont autorisés :

- A l'exception des carrières et des décharges, les établissements de toute nature et toute extensions et installations classées, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de tassement de terrain liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, la réalisation de sous-sol de systèmes d'assainissement individuels ou de puisards n'est pas autorisée sauf si le pétitionnaire démontre l'absence de risques.

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer à la notice annexée.

Le secteur, localisé sur le plan de zonage par la trame correspondante, est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

### ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et de accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### 2- ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées domestique

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant à l'intérieur de la zone, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

### 3 - AUTRES RESEAUX

#### Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et téléphone seront enterrés.

### ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

### ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

#### **SECTEUR U1a**

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES (RD 317).

Zone non aedificandi : Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Première marge de recul : Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors couvre nette au moins égale à 60 m<sup>2</sup>.

#### **CAS PARTICULIER**

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux public d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...).
- aux modifications, transformations, extensions des bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué,
- aux équipements publics édifiés sur un terrain contigu à la RD47.

## ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur (H) du plus élevée avec un minimum de 10 m.

Cette distance peut être réduite à la hauteur (H) du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

### SECTEUR U1c

Lorsque des constructions de hauteurs différentes sont implantées sur un même terrain, les règles suivantes s'appliquent :

- Les constructions les plus basses devront être situées en premier plan par rapport à la limite de la zone U1c faisant face au centre-ville (voir plan de zonage)
- Les hauteurs des autres constructions s'accroîtront ensuite graduellement au fur et à mesure de leur éloignement par rapport à la limite de la zone U1c faisant face au centre-ville (voir plan de zonage).

### CAS PARTICULIER

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux public d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevages des eaux, abribus, pylônes...).
- aux modifications, transformations ou extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de [a zone, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existant sur les terrains voisins.

## ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert sur au moins 40 % de sa superficie.

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels et matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

### **SECTEUR U1c**

La règle suivante s'applique de façon cumulative avec les autres dispositions de l'article U1 13 :

Un écran végétal composé d'arbres de hautes tiges sera planté tout le long de la limite séparative correspondant à la limite de la zone U1c faisant face au centre-ville (voir plan de zonage) de manière à cacher la vue sur le site des constructions.

de programmation d'ensemble conformément aux principes et aux directives d'aménagement indiquées dans le document intitulé « les orientations d'aménagement et de programmation ».

L'urbanisation peut être exécutée par tranches opérationnelles.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés, dans la limite d'une surface de planche totale de 150m<sup>2</sup> par logement et d'un logement par lot.

- les établissements à usage de commerces de proximité à condition qu'ils soient regroupés dans un pôle de services liés aux activités à créer et les établissements à usages de commerces de gros.

- les établissements ou installations à destination de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts, de parc d'activités PME/PMI dans le respect des surfaces de plancher maximales et minimales définies dans le document intitulé « les orientations d'aménagement et de programmation »

#### **SECTEUR I AUa**

- Les serres de production agricole

#### **Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.**

#### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCE - LES RISQUES ET NUISANCE**

- Isolation acoustique L'isolement acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme.

Protection du captage d'eau potable.

Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieu-dit le « stade » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 8 avril 2006. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les périmètres de protection qui ont été délimités dans le cadre de cette DUP. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique.

L'arrêté préfectoral du 8 avril 2006 joint aux annexes du PLU précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

- Vestiges archéologiques.

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur du site ou de vestiges archéologiques.

## 2 - ASSAINISSEMENT

### Eaux usées domestiques

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

### **ZONE I AU sauf SECTEUR I AUa**

Eaux industrielles et assimilées Pour l'application du présent article sont classés dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L. 1131-10 du Code de Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable après sollicitation de l'avis du SIAH qui transporte et traite les eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est demandé à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle.

Cette gestion des eaux à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...)

Le long des limites séparatives se trouvant dans l'emprise des ouvrages collectifs plantés de recueil des eaux pluviales (mail, fossé) ou réseaux divers, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres de part et d'autre de la limite d'emprise de l'ouvrage.

En cas de bassins de rétention extérieurs hors incendie, ils devront être paysagers et non bâchés. Par ailleurs, les noues situées au niveau des girations principales seront imperméabilisées afin de préserver le sol en cas de déversement accidentel de produit nocifs pour l'environnement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction de risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de conventions d'entretien.

- aux locaux de collecte de déchets.

## **ARTICLE I AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE LA ZONE**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites de la zone.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES**

A l'intérieur de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance de  $H/2$ ,  $H$  étant la hauteur totale définie à l'article I AU 10 du présent règlement par rapport au sol fini au droit de la limite séparative ou de la limite de fond de parcelle avec un minimum de 5 mètres.

### **CAS PARTICULIER**

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc.).

## **ARTICLE I AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune prescription

## **ARTICLE I AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 60% de la surface de la parcelle.

## **ARTICLE I AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **ZONE I AU sauf SECTEUR I AUa**

La hauteur totale (HT) des constructions telle que définie dans l'annexe du présent règlement et hors équipements en toiture devra être mesurée à partir du terrain fini, correspondant au rez-de-chaussée des constructions. Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

La hauteur totale (HT) des constructions ne peut excéder :

Les édifices et installations techniques situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement architectural et être intégrés à l'esthétique générale du bâtiment. Ils seront habillés de ventelles gris clair métallisé RAL 9600, ou intégrés dans le bâtiment.

Un retrait de 4 m par rapport aux façades est imposé pour les volumes techniques.

## **Divers**

**Les enseignes** seront intégrées à la façade de la construction.

Les coffrets et boîtes aux lettres devront être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement, dans les piliers de portail de clôture des lots ou dans un ouvrage spécifique en alignement de la clôture.

## **ARTICLE | AU 12 - STATIONNEMENT**

### **ZONE I AU sauf SECTEUR I AUa**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, en dérogation de l'annexe II du règlement, le nombre de places minimum fixé comme suit :

- Logements : 2 places/logement de plus de 2 pièces ; 1 place pour les studios.
  
- Bureaux / professions libérales / Services - déduction faite des parties communes, locaux sanitaires, sociaux, techniques, des mezzanines et de stockage : une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de planche. Lorsque les bureaux viennent en accessoire de l'activité principale : une place pour 80 m<sup>2</sup> de planche.
  
- Ateliers de Réparation - Dépôts - Entrepôts, déduction faite des locaux sanitaires, sociaux, techniques et de la surface de stationnement des camions :
  - Ateliers de réparation : 10 pl/1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Entrepôts avec activité de livraison-exposition : 4 pl/1000m<sup>2</sup> de surface de plancher
  
- Industrie et professions artisanales, déduction faite des parties communes, locaux sanitaires, sociaux, techniques, de stockage et de la surface de stationnement des camions :
  - Bureaux : une place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Ateliers de fabrication : 18 pl/1000 m<sup>2</sup> surface de plancher

bureaux et hôtels, parc d'activités PME/PMI et au moins 20% pour toutes les autres destinations.

Les surfaces non bâties et non occupées par des aires de stationnement ou par des aires d'évolution des véhicules ou vouées à des destinations spécifiques seront aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts.

Les arbres et essences seront choisis dans la liste des essences recommandées jointe en annexe du présent règlement.

Le choix des plantations devra se faire en respectant les recommandations de la Direction Générale de l'Aviation Civile jointe en annexe du règlement.

Les espaces verts de pleine terre comprendront :

- des arbres de haute tige (force 14/16) à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> d'espaces vert et composés d'arbres caducs et persistants ;
- des arbustes en mélange répartis sur l'ensemble des espaces verts ou groupés en massif.
- des espaces occupés par des prairies rustiques, des couvres sols.

Pour les zones de recul dans les parties privatives et non construites, les espaces de pleine terre feront l'objet d'un préverdissement par l'aménageur.

Le préverdissement des écrans paysagers mentionnés dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera constitué de plantations en mélange des 3 strates herbacées, arbustives et arborescentes avec au minimum 3 arbres de haute tige/100m<sup>2</sup> pour le merlon en périphérie Ouest de la zone et 1 arbre de haute tige/100 m<sup>2</sup> pour les autres écrans paysagers ou espaces en pleine terre qui feront l'objet d'un préverdissement par l'aménageur (force 14/16 pour les arbres de haute tige). Des arbres en cépée de force équivalente pourront être plantés.

Les autres surfaces pourront être traitées en prairies fleuries pour limiter l'entretien avant l'acquisition de la parcelle.

Pour tout projet de construction, les marges de recul de pleine terre seront plantées d'arbre de haute tige (force 14/16). Les arbres abattus seront remplacés par des forces équivalentes à l'arbre en place correspondant à la circonférence du tronc à 1 m du sol.

L'aménagement paysager des espaces communs et publics devra respecter le Principes et directives d'aménagement figurant dans "l'orientation d'aménagement et de programmation " de la zone.

Tout parc de stationnement de surface fera l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Les aires de stationnement internes aux terrains aménagés seront paysagères et plantée d'arbres de moyennes tiges à raison d'au moins 1 arbre de moyenne tige toutes les 4 places. Elles pourront être fragmentées par des haies, et des plantations d'arbustes afin de réduire l'impact des stationnements.

Les aires de stationnement des véhicules légers pour les entrepôts de logistique seront traitées en espaces perméables.

### **SECTEUR IAUa**

Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent couvrir à minimum 30% du lot.

-Les extensions de moins de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;

-Les constructions nouvelles à condition qu'elles bénéficient d'un système de mise hors d'eau, d'un système de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et qu'elles ne créent pas de nouveaux risques en périphérie ou en aval

### **Isolement acoustique**

L'isolement acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme

### **Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles.**

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de tassement de terrain liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, la réalisation de sous-sol de systèmes d'assainissement individuels ou de puits n'est pas autorisée sauf si le pétitionnaire démontre l'absence de risques.

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer à la notice annexée.

Le secteur, localisé sur le plan de zonage par la trame correspondante, est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et de accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant à l'intérieur de la zone, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaire.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent respecter lorsqu'il existe le recul indiqué au plan.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques, de l'alignement ou de la limite d'emprise de voies privées.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

## **CAS PARTICULIER**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux modifications, transformations, extensions des bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué,

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les établissements ayant la qualité d'installation classée doivent être édifiés à une distance minimum de 20 mètres des limites séparatives et à 200 mètres au moins des zones urbaines.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publique Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe II du présent règlement.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATION - ESPACES BOISES**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

## **Secteur Nd**

Sont autorisés :

- Les abris de jardin et constructions de plein air destinés à la création de jardins familiaux. La surface de plancher des abris de jardin est limitée à 6m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement liées aux jardins familiaux.

## **PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES**

### **Axes de ruissellement**

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), est interdit toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Font toutefois exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation ;

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante ;

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, sont interdits toutes les constructions ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Font exception à cette interdiction :

-Les extensions de moins de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;

-Les constructions nouvelles à condition qu'elles bénéficient d'un système de mise hors d'eau, d'un système de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et qu'elles ne créent pas de nouveaux risques en périphérie ou en aval

### **Isolement acoustique**

L'isolement acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme

**Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles.**

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la commune et le SIAH.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voir financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

### Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

L'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...)

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERES DES TERRAINS**

Aucune prescription.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

### **Secteur Nc**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 6 % de la superficie totale du terrain  
Cette disposition ne s'applique pas aux extensions limitées des constructions existante

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définitions en annexes)

### **Secteur Nc**

La hauteur (H) des constructions d'habitation ne peut dépasser 4 mètres.

La hauteur (H) des constructions agricoles ne peut excéder 10 mètres.

### **Secteur Nd**

La hauteur (H) des constructions à usage d'abris de jardin, définie à l'annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 2,50 m.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature de matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

### **Secteur Nd**

Les parois verticales des abris de jardin seront en bois lasuré.

La couverture de l'abri sera de ton foncé.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voie publiques.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe II du présent règlement.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATION - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

## ANNEXE I : DEFINITION

Les principaux termes employés dans le règlement sont définis ci-après :

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

### A.

**Abri de jardin** : Construction annexe destinée à servir d'entrepôt ou de bâtiment technique ne pouvant accueillir d'activité ou constituer un logement.

**Acrotère** : Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

**Affouillement de sol** : Ravinement de terrain par l'action de l'eau.

**Alignement** : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit de terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit de terrains riverains.

**Alignement d'arbres** : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

**Annexe** : Bâtiment accolé ou séparé d'un bâtiment principal, ayant une fonction de service (garage, abri de jardin, etc).

**Appentis** : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faite prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

**Arbre** : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (f. Flore Française Forestière - Rameau).

**Arbre isolé** : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

**Arbre-tige** : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

**Arbuste** : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

**Auvent** : Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

verticale du volume hors œuvre de la construction au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient d'imperméabilisation : Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

Constructions : Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme.

Constructions annexes : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remise abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

La notion de construction, au sens des dispositions du Code de l'urbanisme, doit être prise dans une acceptation relativement large. Elle recouvre :

- toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du Code de l'urbanisme) et en particulier la construction de bâtiments, c'est à dire d'édifices qui présentent un espace intérieur utilisable ;
- les installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol en surplomb du sol.

Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et de récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture. L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichage, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

#### **D.**

Dauphin en fonte : Bouche inférieure d'un tuyau de descente se recourbant pour jeter les eaux dans un caniveau.

Défrichage : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichage direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
  - Il y a défrichage indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.
- Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et entretenir des sous-bois.

Dispositif décanteur-déshuileur : Dispositif permettant d'une part de débarrasser les eaux de ruissellement de leurs impuretés en les laissant se déposer au fond du dispositif et d'autre part d'éliminer les huiles de vidange.

Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

## **E.**

Écurie : Lieu où sont logés des équidés.

Égout du toit : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public,

Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale :

En application de l'article L.123-1 § 8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire.

Les emplacements réservés pour espaces verts, équipements et ouvrages publics sont recensés dans le livret annexe du dossier de PLU.

Emprises publiques : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- des cours d'eaux domaniaux.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Équipements collectifs d'intérêt général : Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitaliers, sanitaires, sociaux, enseignements et services annexes, culturels, sportifs, culturels, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Espace libre : Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété.

Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et gardes corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès des toitures terrasses.

Hauteur plafond : La hauteur plafond est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et la partie la plus élevée de la construction (hors cheminée et antenne).

## **I.**

Imperméabilisation : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Installations classées pour la protection de l'environnement : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

## **L.**

Limite séparative : Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique :

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de terrain :

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Logement : Unité de vie regroupant un ensemble de personnes désireuses de vivre dans un même espace commun.

Logement de gardiennage : Logement exclusivement destiné à accueillir des personnes affectées à la surveillance et/ou à l'entretien de bâtiments d'activité ainsi que leur famille.

Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

## **M.**

Marges de reculement portées aux documents graphiques : Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels qu'auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, le saillies

L'article R.112-2 du Code de l'urbanisme précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement de caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

Terrain : Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Tonnelle : Petite construction dont la partie supérieure prend souvent la forme d'une voûte qui comprend généralement un treillage métallique ou de bois dans lequel s'étalent des plantes grimpantes qui peuvent offrir abri et ombre.

## **U.**

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

Versant : Pente d'une toiture.

Voie : Passage desservant plusieurs constructions.

Voie en impasse : Petite rue sans issue.

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

- Magasins et entrepôts

Les normes de stationnement seront calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement

a) Bureaux : Même normes que les bureaux isolés (cf. 2ème paragraphe)

b) Ateliers de fabrication : Nombre de places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

	DENSITE MOYENNE 25m <sup>2</sup> /emploi	DENSITE FAIBLE 35m <sup>2</sup> /emploi
Mauvaise desserte Situation périphérique	20	16
Situation centrale	12	10

c) Magasins - entrepôts : 10% de la Surface de plancher d'entrepôts, déduction faite des locaux sanitaires, sociaux, techniques et de la surface de stationnement des camions.

d) Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

#### **4 - ATELIERS DE RÉPARATION - DEPOTS – ENTREPOTS**

a) Ateliers de réparation :  
10 pl/1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

b) Dépôts - exposition vente :  
Nombre de places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
Situation périphérique : 12  
Situation centrale : 20

c) Entrepôts avec activité de livraison-exposition :  
4 pl/1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **5 – COMMERCE**

a) Commerces isolés

Nombre de place

Alimentaires : 16 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
Autres : 24 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

b) Surfaces commerciales supérieures à 2000 m<sup>2</sup> :  
Centre urbain ou intégrés : 38 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
En périphérie ou isolés : 54 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

c) Marchés :  
20 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Deux roues (abris obligatoirement couverts) :  
1 place pour 7 lits si bonne desserte ;  
1 place pour 4 lits dans le cas contraire.

Crèches - haltes garderies :

- Crèche de 60 berceaux : personnel 6 places, parents 2 à 10 places selon la desserte ;
- Crèche de 40 berceaux : personnel 4 places, parents 2 à 7 places ;
- Halte-garderie 20 pl : personnel 2 places, parents 2 à 3 places.

Centre de PMI

- Petit centre : 2 places personnel ;
- Grand centre : 5 places personnel, 2 à 3 places visiteurs.

## **9 - ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS**

SALLES DE SPECTACLES :

- a) Théâtre, spectacle à vocation de l'agglomération :
  - Personnel : 1 place pour 30 à 40 employés ;
  - Public : 1 place voiture pour 5 places de spectateurs, 1 place deux roues pour 140 places de spectateurs.

- b) Salles de spectacle à vocation locale :

Idem que ci-dessus, mais 1 place de voiture pour 10 places de spectateurs.

SALLES DE REUNION :

- a) Salle de congrès

Idem que théâtre

- b) Salles à vocation locale :

- 1 place voiture pour 15 personnes ;
- 1 place deux roues pour 10 personnes.

LIEU DE CULTE :

- 1 place voiture pour 15 personnes
- 1 place deux roues pour 10 personnes

## **10 - ÉQUIPEMENTS SPORTIFS**

STADES :

- a) Automobiles
  - 40 places par terrain de rugby ;
  - 30 places par terrain de football ;
  - 10% de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisés) ;
  - 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à une par 10 places si stationnement possible sur voirie).

## **12 - CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES**

### **SUPERFICIE :**

25m<sup>2</sup> de surface moyenne, pour atteindre 30 m<sup>2</sup> pour les super et hypermarchés

### **DIMENSIONS :**

Variables selon l'utilisation

- Supermarchés : 5,00 x 2,50 m + 7,00 m de dégagement
- Parkings privés :

Dimensions normales : 5,50 x 2,50 m + 6,00 m de dégagement

Dimensions minimums : 5,00 x 2,30 m + 5,00 m de dégagement pour un nombre limité de places

- Parkings pour personnes à mobilité réduite : 5,50 m x 3,30 m + 7,00 de dégagement

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UG, ...).

#### ZONES A URBANISER :

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone «AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

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

#### ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

#### ZONES AGRICOLES :

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Peuvent être classés en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont les seules autorisées en zone A.

#### ZONES D'ACTIVITE :

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

On désigne par l'expression « zone de fait » (correspondant au sigle UIB), une zone d'activité ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées gèrent des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.

- La commodité du voisinage ;
- La sécurité ;
- La salubrité ;
- La santé publique ;
- L'agriculture ;
- La protection de la nature et de l'environnement ;
- La conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement.

#### LOTISSEMENT :

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. Le lotissement est constitué dès le 1er détachement.

## VOIRIE

#### VOIE PUBLIQUE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé.

On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

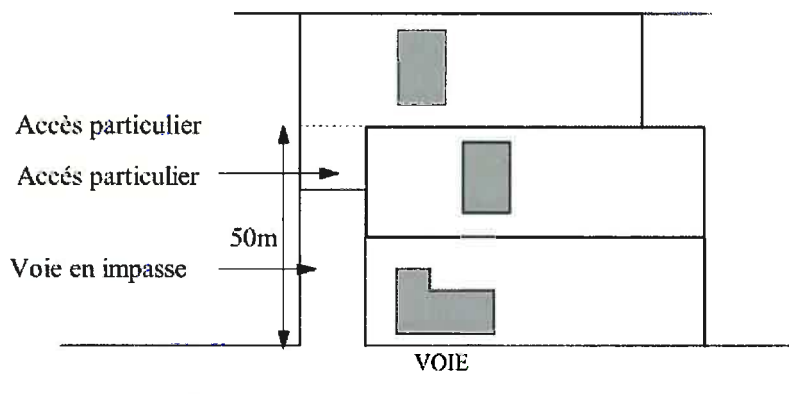
Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

#### VOIE PRIVEE :

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

#### VOIE EN IMPASSE :

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte de ordures ménagères, etc.). L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.



Les aires de stationnements, leurs accès ainsi que les espaces aménagés de dalles alvéolées engazonnées sont exclus des surfaces de pleine terre.

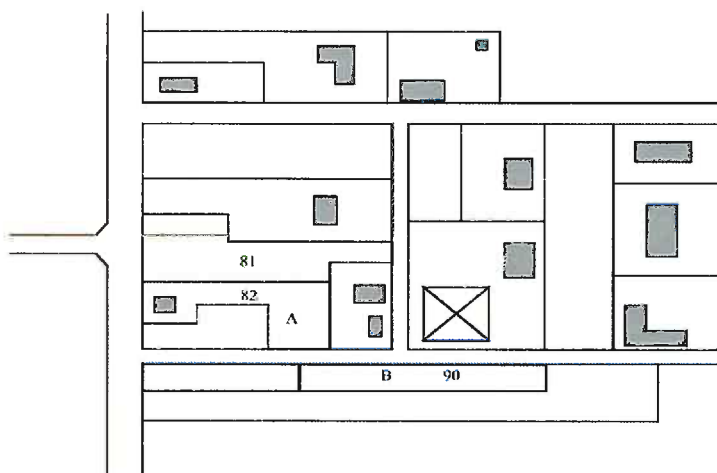
Il convient de distinguer :

- La parcelle :

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

- Le terrain ou unité foncière :

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols. La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

**VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) :**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

## **IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :**

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs d stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan

limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

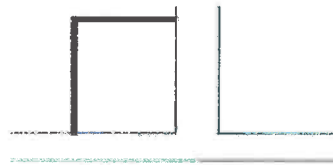


Fig 1

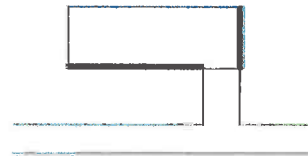


Fig 2

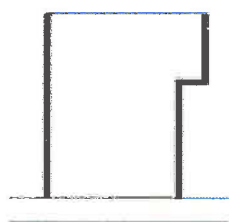


Fig 3

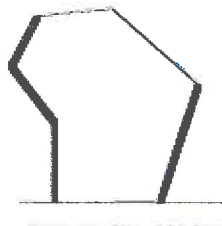


Fig 4

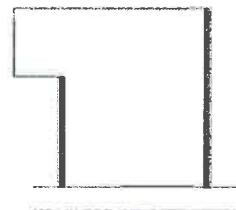


Fig 5

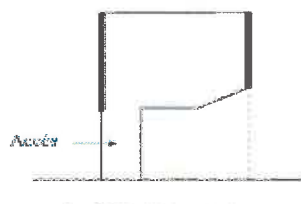


Fig 6



Fig 7

#### MARGES D'ISOLEMENT :

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limite séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue. La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

- Niveau du terrain naturel

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- Les balustrades et garde-corps à claire voit
- La partie ajourée des acrotères
- Les pergolas
- Les souches de cheminée
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- Les accès aux toitures terrasse.

Cas particuliers :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

**TERRAIN NATUREL :**

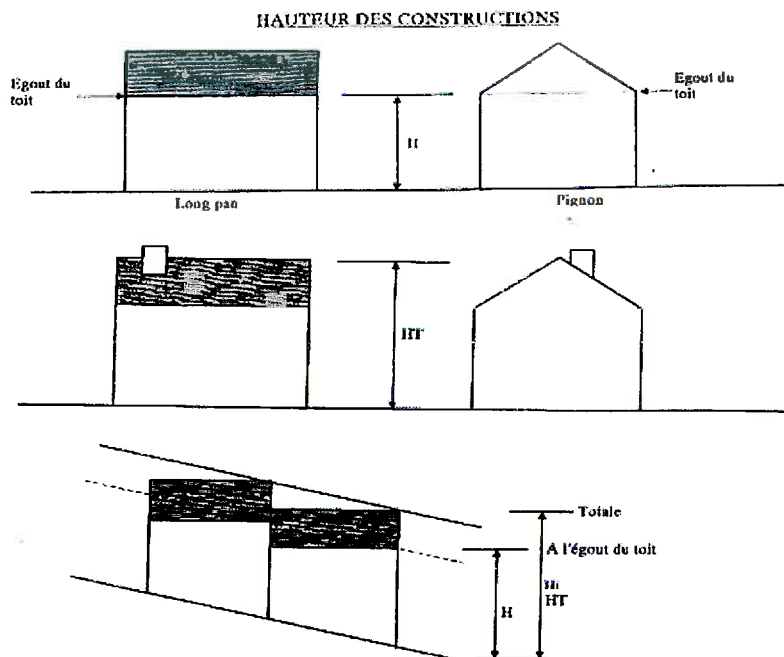
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

**SOL FIN :**

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait, ou devant faire, l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction.



#### SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

## CHAPITRE UA

### UA ZONE DE CENTRE ANCIEN COMPORTANT UN TISSU MIXTE D'HABITATIONS ET ACTIVITES

Elle comprend les secteurs UAa, UAb et UAc qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 6, 7, 9, 10 et 14.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'agriculture
- Le stationnement des caravanes
- L'aménagement des caravanes
- Les carrières
- Les décharges
- Les salles des fêtes

##### ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les constructions non groupées destinées à l'habitation individuelle dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances de bruit aérien.
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des habitations existantes sont admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances de bruit aérien.
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions destinées à l'industrie déjà existantes sont admises.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.

- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils servent uniquement à l'aménagement paysager des espaces libres.

\* \* \*

## PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

### - Axes de ruissellement

- dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), est interdit toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Font toutefois exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation ;

- dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante ;

- dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, sont interdits toutes les constructions ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Font exception à cette interdiction :

- Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- Les constructions nouvelles à condition qu'elles bénéficient d'un système de mise hors d'eau, d'un système de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et qu'elles ne créent pas de nouveaux risques en périphérie ou en aval

### - Isolement acoustique

L'isolement acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme.

- Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de tassement de terrain liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, la réalisation de sous-sol, de systèmes d'assainissement individuels ou de puisards n'est pas autorisée sauf si le pétitionnaire démontre l'absence de risques.

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer à la notice annexée.

- **Le secteur, localisé sur le plan de zonage par la trame correspondante, est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.**

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

\* \* \*

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

### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **2 – ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées domestiques**

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui – ci existe.

## Eaux usées industrielles et assimilées

Pour l'application du présent article, sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la commune et le SIAH.

Celle – ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

## Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est demandé à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de **0,7 Litre / seconde / hectare** de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

L'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### 3 - AUTRES RESEAUX

Electricité -Téléphone

Pour toute construction, lotissement ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

Télévision

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 5 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision et une antenne parabolique collective.

#### ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, formé, dimensions)

Aucune prescription

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

##### **ZONE UA et SECTEUR UA**b****

Les constructions doivent être édifiées à l'**alignement des voies et emprises publiques**. Elles peuvent cependant s'édifier en retrait si la continuité avec les bâtiments voisins est assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.

##### **SECTEUR UA**a****

Les constructions doivent être édifiées à l'**alignement des voies et emprises publiques**.

Un retrait partiel ou de faible importance peut être autorisé pour des raisons architecturales, pour des bâtiments présentant une façade supérieure à 30 mètres, ou pour assurer une continuité avec des bâtiments voisins eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou publiques.

## CAS PARTICULIERS

### Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux modifications, transformations, extensions des bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué,

## ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

### REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m. pour les parties de murs ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m. au-dessus du plancher.

### ZONE UA et SECTEUR UAa

Les constructions doivent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent. Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.

En cas de retrait par rapport à une limite, la continuité du bâti sur la rue devra être assurée par une clôture définie à l'article UA 11.

### SECTEUR UA<sub>b</sub>

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites latérales.

### CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative (fond de terrain) si la condition suivante est respectée

- la hauteur au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,60 m.

## AUTRES CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ...).
- aux modifications, transformations ou de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
  - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

<b>ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
--

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante

- la distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m. en cas de partie de bâtiment faisant face à une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail.

## CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux modifications, transformations ou extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.
  - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existant sur les terrains voisins.

## ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

### **ZONE UA**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **60%** de la superficie du terrain.

### **SECTEUR UAa**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain.

### **SECTEUR UAb**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **30%** de la superficie du terrain.

### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...)

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexes)

### **REGLE GENERALE**

La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur plafond ne pourra dépasser 12 mètres.

La hauteur plafond des abris de jardins ne peut dépasser 2,60 mètres.

Sur les terrains en pente, les dispositions relatives à la hauteur doivent être respectée en tous points.

### **SECTEUR UA<sub>c</sub>**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur plafond ne pourra dépasser 14 mètres.

### **CAS PARTICULIERS**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur des toitures et des façades, les devantures commerciales ainsi que la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

\* \* \*

### TOITURES

Les toitures seront à deux versants avec des pentes comprises entre 40° et 45°. Une toiture à une seule pente est autorisée pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris de jardin, vérandas.

\* \* \*

### CLOTURES

Les clôtures sur rue et en limites séparatives sont constituées d'un seul ou de plusieurs des éléments suivants :

- un mur en maçonnerie enduit de hauteur de 2 mètres au maximum,
  - un mur surmonté d'une grille métallique ou d'un barreaudage en bois à claire-voie.
- La hauteur totale de l'ensemble composé du mur et de la grille ou du barreaudage ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les coffrets des concessionnaires et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur ou la clôture de la construction.

## ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

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

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe II du présent règlement.

Les normes de stationnement définies ci-après pour les autres logements, se substituent à celles correspondantes de l'annexe II :

- studio et F2 : 1 place
- F3 et plus : 2 places

## ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Si une opération ou une construction nouvelle engendre l'abattage d'arbres de haute tige, ces derniers devront être remplacés par des arbres de hauteur de 2 mètres minimum.

### **ZONE UA**

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

### **SECTEUR UAa**

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

### **SECTEUR UAb**

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 50% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

## CHAPITRE UG

### ZONE UG : ZONE A CARACTÈRE RESIDENTIEL POUVANT COMPORTER DES ACTIVITÉS ET DES SERVICES

La zone **UG** comprend le secteur **UGa** qui est soumis à des dispositions particulières aux articles 7, 10, 11 et 12.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des dispositions de l'article UG2, sont interdits :

- Le stationnement des caravanes
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières.
- Les constructions ou installations à destination agricole
- Les constructions ou installations à destination industrielle
- Tout type d'activité ou d'occupation tel que dépôts ou décharges, établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

##### ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

Sont autorisés :

- Les constructions non groupées destinées à l'habitation individuelle dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des habitations existantes sont admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances de bruit aérien.
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions destinées à l'industrie déjà existantes sont admises.
- Les abris de jardin limités à 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum par parcelle.
- Les appentis.

## PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

### - Axes de ruissellement

- dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), est interdite toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Font toutefois exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation ;

- dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante ;

- dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, sont interdites toutes les constructions ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

### Font exception à cette interdiction

- Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- Les constructions nouvelles à condition qu'elles bénéficient d'un système de mise hors d'eau, d'un système de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et qu'elles ne créent pas de nouveaux risques en périphérie ou en aval

L'isolation acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme.

### - Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de tassement de terrain liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, la réalisation de sous-sol, de systèmes d'assainissement individuels ou de puits n'est pas autorisée sauf si le pétitionnaire démontre l'absence de risques.

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer à la notice annexée.

- Le secteur, localisé sur le plan de zonage par la trame correspondante, est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'une site ou de vestiges archéologiques.

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

### **ARTICLE UG 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **1- ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès des garages seront perpendiculaires à la voirie.

Les accès au dessus de la rivière devront être conçus afin d'éviter tout risque liés à leur situation particulière.

#### **2- VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La chaussée d'une voie doit avoir entre 5 et 6 m minimum de largeur accompagnée d'un trottoir de 1,20 m de largeur minimum.

### **ARTICLE UG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

## 2- ASSAINISSEMENT

### Eaux usées domestiques

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui – ci existe.

### Eaux usées industrielles et assimilées

Pour l'application du présent article, sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la commune et le SIAH.

Celle – ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

### Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de **0,7 Litre / seconde / hectare** de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

L'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant à l'intérieur de la zone, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires

### **3 – AUTRES RESEAUX**

#### **Electricité – Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et téléphone seront enterrés.

#### **Télévision**

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 5 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

### **ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...)

**ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **4 m.** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les garages ne peuvent pas être implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou publiques.

Les constructions, sauf les abris de jardin et appentis, doivent être implantées dans **une bande de 25 m** calculée à partir de l'alignement.

**CAS PARTICULIERS**

- les extensions de constructions existantes d'une surface inférieure à 20% de la Surface de Plancher existante, sont autorisées au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres à condition que :
  - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
  - les conditions définies en annexe et autres articles du règlement de la zone soient respectées,

Les garages ne sont pas autorisés au-delà de la bande de 25 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés : (rampes d'accès, caves etc..) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 1 mètre (auvents, caves, etc...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.
- aux équipements publics édifiés sur un terrain contigu à la RD 47.

**ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales ; à défaut les limites d'isolement s'imposent.

Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.

## **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain si la condition suivante est respectée :

- la hauteur totale du mur au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,60 m.

### **SECTEUR UGa :**

A défaut d'implantation en limite séparative, toute construction doit observer une marge d'isolement au moins égale à la hauteur (H) de la construction au droit des limites séparatives, avec un minimum de 4 mètres.

### **CAS PARTICULIERS**

**Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...)
- aux modifications, transformations ou de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
  - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

<b>ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- toute partie de bâtiment faisant face à une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit en être éloignée de 4 m.

## CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux modifications, transformations ou extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.
  - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existant sur les terrains voisins.

### ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

### ARTICLE UG 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur plafond ne peut excéder 12 mètres.

Sur les terrains en pente, les dispositions relatives à la hauteur doivent être respectées en tous points.

#### SECTEUR UGa

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 6,50 mètres entre l'égout du toit et sa projection au sol, côté aval de la construction, et 3,60 mètres côté amont.

La plancher bas du rez-de-chaussée de la construction principale, se situera au maximum :

- à + de 60 cm par rapport à la cote de la bordure de trottoir située à l'axe de la parcelle, pour les maisons situées en aval ;
- à + de 30 cm du terrain naturel au droit de la façade arrière, dans l'axe de la parcelle, pour les maisons situées en amont.

Sur les terrains en pente, les dispositions relatives à la hauteur doivent être respectées en tous points.

## **CAS PARTICULIERS**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt général lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

### **ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR**

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

#### **TOITURES**

Les toitures seront à deux versants avec des pentes comprises entre 40° et 45°. Une toiture à une seule pente est autorisée pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris de jardin, vérandas.

#### **CLOTURES**

Les clôtures sur rue sont composées des éléments suivants :

- un mur bahut en maçonnerie enduit de 0,80 à 1,20 mètres,
- une grille métallique ou un barreaudage en bois à claire-voie surmontant le mur bahut de telle sorte que la hauteur de l'ensemble ne dépasse pas 1,90 mètres.

Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelles sont constituées d'un seul ou de plusieurs des éléments suivants :

- un mur en maçonnerie enduit de hauteur de 2 mètres au maximum,
- un mur surmonté d'une grille métallique ou d'un barreaudage en bois à claire-voie. La hauteur totale de l'ensemble composé du mur et de la grille ou du barreaudage ne doit pas dépasser 2 mètres.

**Les coffrets des concessionnaires et boîte aux lettres seront incorporés dans le mur**

## **SECTEUR UGa**

### **Toitures**

Les constructions principales doivent être couvertes par une toiture à deux versants minimum, compris entre 35° et 45°.

La toiture des annexes et dépendances accolées à la construction principale devra observer un profil de pente similaire à celui de la construction principale, hormis les vérandas.

Seules sont autorisées les ruptures de pente des parties annexes (garages, porches) ou saillies de volume de construction principale.

### **Matériaux / coloris**

L'usage de matériaux apparents est limité à :

- pierres ou briques de parement ou tout autre matériau enduit, taloché ou gratté,
- les couvertures seront en tuile de terre cuite ou béton 17, 22 ou 70/m<sup>2</sup> sans cote apparente, hormis pour les vérandas, appentis, local technique, abri de jardin.
- la couleur des tuiles sera de teinte similaire aux constructions avoisinantes

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement. Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace construit.

**ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

La création de places supplémentaires pourra, si nécessaire, être exigée en cas d'exercice d'une activité libérale. Sont obligatoires sur chaque lot, deux places privées de stationnement (y compris le garage).

**SECTEUR Uga**

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe II du présent règlement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT**

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

- les menuiseries extérieures seront peintes dans des coloris proches de ceux des enduits. Les fermetures et accès (porte d'entrée, garage, service) pourront être de teinte foncée,
- les murs enduits : ils seront traités dans une gamme de couleurs dont le chromatisme ira du ton pierre au beige,

## CHAPITRE UC

### UC – ZONE COMPOSEE PRINCIPALEMENT D'ENSEMBLE COORDONNES D'HABITATIONS COLLECTIVES POUVANT COMPORTER DES ACTIVITES

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

##### ARTICLE UC 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDIITS

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes
- L'aménagement des terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- Les carrières
- Les décharges
- Les constructions ou installation à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les groupements de constructions à usage d'activités et d'habitation

##### ARTICLE UC 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

#### PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

##### - Axes de ruissellement

- dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), est interdit toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Font toutefois exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation ;

- dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante ;

- dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, sont interdits toutes les constructions ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Font exception à cette interdiction :

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

### ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIERIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### 4- ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées domestiques

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui – ci existe.

##### Eaux usées industrielles et assimilées

Pour l'application du présent article, sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la commune et le SIAH.

Celle - ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

### Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de **0,7 Litre / seconde / hectare** de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

L'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant à l'intérieur de la zone, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires

## **3 - AUTRES RESEAUX**

### **Electricité - Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et téléphone seront enterrés.

### **Télévision**

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 5 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

## ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

**Sans objet**

## ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.

### CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc...).
- aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

## ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARARIVES DU TERRAIN

### REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé au-dessus de 1,90 m au dessus du plancher.

### CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc...).

#### ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 mètres en cas de partie de bâtiment faisant face à une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail.

**Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...)

- aux modifications, transformations ou de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
- qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

#### ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

#### ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 12 mètres.

#### **CAS PARTICULIER**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...)

#### ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

#### ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

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

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe II du présent règlement.

#### ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

## CHAPITRE UF

### ZONE UF ZONE DESTINEE A RECEVOIR DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

#### SETION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE UF 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits sous réserve des dispositions de l'article UF 2

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'activités
- Le stationnement des caravanes
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- Les carrières
- Les décharges

##### ARTICLE UF 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la **présence permanente** est nécessaire pour assurer la **surveillance ou le gardiennage** des établissements existants ou autorisés.
- Les affouillements et les exhaussements des sols pour l'aménagement paysager des espaces non construits.

\* \* \* \* \*

#### PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

##### - Axes de ruissellement

- dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), est interdit toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Font toutefois exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation ;

-dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante ;

- dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, sont interdits toutes les constructions ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Font exception à cette interdiction :

- Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- Les constructions nouvelles à condition qu'elles bénéficient d'un système de mise hors d'eau, d'un système de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et qu'elles ne créent pas de nouveaux risques en périphérie ou en aval

#### **- Isolement acoustique**

L'isolement acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme.

#### **- Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles.**

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de tassement de terrain liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, la réalisation de sous-sol, de systèmes d'assainissement individuels ou de puits n'est pas autorisée sauf si le pétitionnaire démontre l'absence de risques.

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer à la notice annexée.

#### **- Le secteur, localisé sur le plan de zonage par la trame correspondante, est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.**

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

### ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### 2- ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelles, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

#### 3- AUTRES RESEAUX

##### *Electricité – Téléphone*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

### ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

### ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

### **CAS PARTICULIER :**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions des bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

<b>ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN</b>
---

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé au-dessus de 1,90 m au dessus du plancher.

### **CAS PARTICULIERS**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la condition suivante est respectée :

- la hauteur plafond du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,60 m.

### **AUTRES CAS PARTICULIERS**

**Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...)
- aux modifications, transformations ou de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
  - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

#### ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les construction sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairantes des pièces principales d'habitation ou de travail ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

#### ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

#### ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexes)

Aucune prescription

#### ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

#### ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.  
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe II du présent règlement.

#### ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement à raison de 20 % de la surface du terrain.

## CHAPITRE UI

**ZONE UI ZONE D'ACTIVITES DESTINEE A ACCUEILLIR PRINCIPALEMENT DES ETABLISSEMENTS SCIENTIFIQUES ET TECHNIQUES ET DES ACTIVITES ARTISANALES, DES COMMERCES ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.**

Elle comprend les secteurs U1a, U1b et U1c qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 1, 6, 7, 8, 9, 13 et 14.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UI 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

##### REGLE GENERALE

Sont interdites sous réserves des dispositions de l'article UI 2 :

- Les constructions destinées à l'habitation
- les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les carrières
- les décharges
- Les salles des fêtes
- Les caravanes

##### SECTEUR U1b

Sont interdites les constructions et installations de toute nature à l'exception des constructions et installations destinées au commerce.

#### ARTICLE UI 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés :

- A l'exception des carrières et des décharges les établissements de toute nature et toutes extensions et installations classées, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

- les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient destinés à l'aménagement paysager des espaces non construits.

\* \* \*

## **PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES**

### **- Axes de ruissellement**

- dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), est interdit toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Font toutefois exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation ;

- dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante ;

- dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, sont interdits toutes les constructions ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Font exception à cette interdiction :

- Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- Les constructions nouvelles à condition qu'elles bénéficient d'un système de mise hors d'eau, d'un système de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et qu'elles ne créent pas de nouveaux risques en périphérie ou en aval

### **- Isolement acoustique**

L'isolement acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme.

### **- Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles.**

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de tassement de terrain liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, la réalisation de sous-sol, de systèmes d'assainissement individuels ou de puits n'est pas autorisée sauf si le pétitionnaire démontre l'absence de risques.

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer à la notice annexée.

- **Le secteur, localisé sur le plan de zonage par la trame correspondante, est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.**

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

### **ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie

### **ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### Eaux usées domestiques

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

##### Eaux usées industrielles et assimilées

Pour l'application du présent article, sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la commune et le SIAH.

Celle – ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

### Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est demandé à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de **0,7 Litre / seconde / hectare** de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

L'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### 3 - AUTRES RESEAUX

#### Electricité - Téléphone

Les lignes d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

#### ARTICLE UI 5 – CARACTERES DES TERRAINS

Aucune prescription.

#### ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

##### REGLES GENERALES

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

##### SECTEUR UIa

##### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES (RD 317).

**Zone non aedificandi** : Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

**Première marge de recul** : Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors couvre nette au moins égale à 60 m<sup>2</sup>.

##### CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux modifications, transformations, extensions des bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué,
- Aux équipements publics édifiés sur un terrain contigus à la RD47.

## ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

### **ZONE UI SECTEURS UIa et UIb**

Les constructions peuvent être édifiées en limite latérale, à défaut, les marges d'isolement s'imposent.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 6 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m. au-dessus du plancher.

Cette disposition n'est pas applicable en limite d'une zone d'habitation.

### **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.

### **PRESCRIPTIONS SPECIALES POUR LES CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE ZONE**

En limite de la Zone Industrielle et d'une zone d'habitation, l'implantation en limite séparative est interdite. Les marges d'isolement s'imposent.

### **SECTEUR UIc**

Les constructions ne peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale ou non latérale que lorsque les conditions suivantes sont respectées :

- la hauteur des constructions édifiées en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres
- Aucune construction ne peut être édifiée sur la limite séparative correspondant à la limite de la zone UIc faisant face au centre-ville spécialement indiquée sur le plan de zonage.

## CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux modifications, transformations ou de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
  - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

<b>ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
---

### REGLE GENERALE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur (H) du plus élevé avec un minimum de 10 m.

Cette distance peut être réduite à la hauteur (H) du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

### *SECTEUR U1c*

Lorsque des constructions de hauteurs différentes sont implantées sur un même terrain, les règles suivantes s'appliquent :

- Les constructions les plus basses devront être situées en premier plan par rapport à la limite de la zone U1c faisant face au centre-ville (voir plan de zonage) ;
- Les hauteurs des autres constructions s'accroîtront ensuite graduellement au fur et à mesure de leur éloignement par rapport à la limite de la zone U1c faisant face au centre-ville (voir plan de zonage).

## **CAS PARTICULIERS**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables:

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevages des eaux, abribus, pylônes, etc...).
- aux modifications, transformations ou extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existant sur les terrains voisins.

## **ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL**

### **REGLE GENERALE**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

### **SECTEUR U1c**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65 % de la superficie totale du terrain.

## **CAS PARTICULIERS**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eau), abribus, pylônes, etc ...).

## ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexes)

### ZONE UI, SECTEURS UIa, UIb, UIc

La hauteur (H) des constructions, ne peut excéder 12 mètres.

### CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

#### Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- en cas de reconstruction dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit

## ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

Les constructions et équipements doivent présenter un caractère de discrétion de manière à préserver la vue depuis le centre-ville. A cette fin, les couleurs vives, les dessins ou motifs voyant sont à éviter.

\* \* \*

## ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe II du présent règlement.

## ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATION – ESPACES BOISES

### **Dispositions Générales**

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

### **Aménagement particulier des marges de recul**

La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert sur au moins 40 % de sa superficie.

### **Parcs de stationnement et leurs accès.**

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

## **SECTEUR UIC ,**

La règle suivante s'applique de façon cumulative avec les autres dispositions de l'article UI.13 :

Un écran végétal composé d'arbres de hautes tiges sera planté tout le long de la limite séparative correspondant à la limite de la zone Uic faisant face au centre-ville (voir plan de zonage) de manière à cacher la vue sur le site des constructions.

## CHAPITRE I AU

### I AU – ZONE A URBANISER DESTINÉE A ACCUEILLIR DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone I AU comprend le secteur I AUa qui est soumis à des dispositions particulières aux articles 1, 2, 4, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE I AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.

- **Les constructions à destination :**

- **d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2
- **de commerce** hormis celles autorisées à l'article 2
- **d'exploitation agricole ou forestière** à l'exception du secteur I AUa

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- **Le stationnement des caravanes** ou camping-car

- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**

- **Les habitations légères de loisirs.**

- **Les carrières.**

- **Les décharges**

- **Les dépôts de toute nature.**

##### SECTEUR I AUa

- Les installations et occupations du sol de toute nature hormis celles autorisées à l'article 2.

##### ARTICLE I AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### ZONE I AU sauf secteur I AUa

- Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ne pourront être délivrées que dans le cadre d'une opération d'aménagement et de programmation d'ensemble conformément aux principes et aux directives d'aménagement indiquées dans le document intitulé « les orientations d'aménagement et de programmation ».

L'urbanisation peut être exécutée par tranches opérationnelles.

- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés, dans la limite d'une surface de plancher totale de 150 m<sup>2</sup> par logement et d'un logement par lot.

- **les établissements à usage de commerces de proximité** à condition qu'ils soient regroupés dans un pôle de services liés aux activités à créer et **les établissements à usage de commerces de gros.**

- **les établissements ou installations à destination de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts, de parc d'activités PME/PMI** dans le respect des surfaces de plancher maximales et minimales définies dans le document intitulé « les orientations d'aménagement et de programmation »

### **SECTEUR I AUa**

- **Les serres de production agricole**

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après**

### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

#### **- LES RISQUES ET NUISANCES**

##### **- Isolation acoustique**

L'isolement acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme.

##### **Protection du captage d'eau potable.**

Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieu-dit le « stade » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 8 avril 2006. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les périmètres de protection qui ont été délimités dans le cadre de cette DUP. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique.

L'arrêté préfectoral du 8 avril 2006 joint aux annexes du PLU précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

##### **- Vestiges archéologiques.**

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur du site ou de vestiges archéologiques.

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

### **ARTICLE I AU - 3 - ACCES ET VOIRIE**

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **1 - ACCES**

**Les accès et la desserte de l'opération devront respecter les principes et les directives d'aménagement figurant dans « l'orientation d'aménagement et de programmation » de la zone.**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

**Les voies devront respecter les principes et caractéristiques d'aménagement figurant dans « l'orientation d'aménagement et de programmation » de la zone.**

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

### **ARTICLE I AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

De façon générale, les réseaux suivront les parcours des voiries communes. Si des cas particuliers le nécessitent, des cheminements pourront être réalisés entre les lots afin de minimiser les linéaires de réseaux et de faciliter leur entretien. Dans ces cas précis, les cheminements réalisés devront être grevés de servitudes de passage liées à l'entretien.

#### **1 - EAU POTABLE**

**Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.**

## **2 – ASSAINISSEMENT**

### **Eaux usées domestiques**

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

### **ZONE I AU sauf SECTEUR I AUa**

#### **Eaux industrielles et assimilées**

Pour l'application du présent article sont classés dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L. 1131-10 du Code de Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable après sollicitation de l'avis du SIAH qui transporte et traite les eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est demandé à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle.

Cette gestion des eaux à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage des ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...)

Le long des limites séparatives se trouvant dans l'emprise des ouvrages collectifs plantés de recueil des eaux pluviales (mail, fossé) ou réseaux divers, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres de part et d'autre de la limite d'emprise de l'ouvrage.

En cas de bassins de rétention extérieurs hors incendie, ils devront être paysagers et non bâchés. Par ailleurs, les noues situées au niveau des girations principales seront imperméabilisées afin de préserver le sol en cas de déversement accidentel de produits nocifs pour l'environnement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de conventions d'entretien.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) doivent être conçus en souterrain.

L'autonomie énergétique, notamment par panneaux photovoltaïques ou solaires, l'économie des ressources naturelles et le développement durable seront privilégiés pour le choix des dispositifs en rapport avec les réseaux électriques.

Tout utilisateur d'une puissance supérieure à celle desservant le lot en énergie électrique, devra construire un poste de transformation HT/BT sur son lot, si nécessaire.

#### **ZONE I AU sauf SECTEUR I AUa**

### **4 - COLLECTE DES DECHETS**

Chaque lot sera équipé d'un local déchet. Ce local pourra être intégré au bâtiment pour le stockage des déchets des activités. Ce local sera suffisamment dimensionné par rapport aux besoins des activités prévues afin de garantir une collecte sélective. Il facilitera l'évacuation des déchets du lot en favorisant un accès direct vers l'extérieur.

#### **ARTICLE I AU - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

#### **ARTICLE I AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

#### **ZONE I AU sauf SECTEUR I AUa**

**L'implantation des constructions devra se conformer aux principes et directives d'aménagement figurant dans « l'orientation d'aménagement et de programmation » de la zone.**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies ou en retrait d'au moins 1 m.

#### **Marge de recul :**

**Le long de la RD. 317, les constructions ne peuvent être édifiées dans la marge de recul indiquée sur le plan de zonage.**

#### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux locaux de collecte de déchets.

## ARTICLE I AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE LA ZONE**

Les constructions doivent être implantées en retrait de **5 mètres minimum des limites de la zone**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES**

A l'intérieur de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance de **H/2**, H étant la hauteur totale définie à l'article I AU10 du présent règlement par rapport au sol fini au droit de la limite séparative ou de la limite de fond de parcelle avec un minimum de **5 mètres**.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes etc...).

## ARTICLE I AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription

## ARTICLE I AU - 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments **ne devra pas excéder 60%** de la surface de la parcelle.

## ARTICLE I AU - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### **ZONE I AU sauf SECTEUR I AUa**

La hauteur totale (HT) des constructions telle que définie dans l'annexe du présent règlement et hors équipements en toiture devra être mesurée à partir du terrain fini, correspondant au rez-de-chaussée des constructions. Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

La hauteur totale (HT) des constructions ne peut excéder :

- Bureaux et Hôtels : **20 mètres** mesurée à partir du terrain fini (rez-de-chaussée des constructions). Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.
- Autres destinations : **13 mètres** mesurée à partir du terrain fini (rez-de-chaussée des constructions).

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

### **SECTEUR I AUa**

La hauteur totale (HT) des serres de production agricole ne peut excéder : **4,50 m**.

## ARTICLE I AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **ZONE I AU sauf SECTEUR I AUa**

#### **Toitures :**

Les toitures seront de type toitures-terrasses ou des toitures à pentes.

Les toitures à pentes recouvertes d'une étanchéité autoprotégée sont interdites.

Les toitures-terrasses seront végétalisées ou pourront être recouvertes tout ou en partie par des panneaux photovoltaïques ; pour les bâtiments de logistique, seule la partie à vocation de bureaux sera assujettie à cette disposition.

#### **Clôtures:**

Dans le cas où l'activité des futurs acquéreurs, nécessiterait la présence d'une clôture, elle devra se conformer aux caractéristiques suivantes :

les clôtures seront barreaudées ou constituées de panneaux grillagés à maille rectangulaire 5 cm x 20 cm de ton vert foncé RAL 6002 (vert feuillage), doublées d'une haie de végétaux arbustifs denses à feuilles persistantes, choisis dans la liste des essences recommandées jointe en annexe du présent règlement. .

Les clôtures auront une hauteur constante sans décrochement ; elles n'excéderont pas 2,50 m de hauteur.

#### **Édicules techniques :**

Les édifices et installations techniques situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement architectural et être intégrés à l'esthétique générale du bâtiment. Ils seront habillés de ventelles gris clair métallisé RAL 9600, ou intégrés dans le bâtiment.

Un retrait de 4 m par rapport aux façades est imposé pour les volumes techniques.

#### **Les enseignes**

Elles seront intégrées à la façade de la construction.

#### **Divers:**

Les coffrets et boîtes aux lettres devront être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement, dans les piliers de portail de clôture des lots ou dans un ouvrage spécifique en alignement de la clôture.

## ARTICLE I AU - 12 - STATIONNEMENT

### **ZONE I AU sauf SECTEUR I AUa**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, en dérogation de l'annexe II du règlement, le nombre de places minimum fixé comme suit:

- Logements: 2 places/logement de plus de 2 pièces; 1 place pour les studios.
- Bureaux / professions libérales / Services - déduction faite des parties communes, locaux sanitaires, sociaux, techniques, des mezzanines et de stockage : une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
Lorsque les bureaux viennent en accessoire de l'activité principale : une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher
- Ateliers de Réparation - Dépôts – Entrepôts, déduction faite des locaux sanitaires, sociaux, techniques et de la surface de stationnement des camions :
  - Ateliers de réparation : 10 pl/1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Entrepôts avec activité de livraison-exposition : 4 pl/1000m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Industrie et professions artisanales, déduction faite des parties communes, locaux sanitaires, sociaux, techniques, de stockage et de la surface de stationnement des camions :
  - Bureaux : une place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Ateliers de fabrication : 18 pl/1000 m<sup>2</sup> surface de plancher.
- Magasins – Surfaces commerciales de gros/Show-room - Entrepôts déduction faite des parties communes, des mezzanines, locaux sanitaires, sociaux, techniques et de la surface de stationnement des camions : 4 places / 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Hôtels :
  - 1pl/4 chambres – 1 place de car par tranches de 100 chambres
  - les établissements d'une capacité supérieure à 60 chambres doivent prévoir sur leur terrain une place de stationnement pour autocars par tranche de 100 chambres, avec un minimum d'un emplacement.
- Restauration : 3pl / 10m<sup>2</sup> de salle de restauration.  
Si le restaurant est regroupé avec un hôtel, ou en accessoire ou en complément d'une activité autorisée : 1 pl / 10 m<sup>2</sup>

Toute création d'aire de stationnement est interdite dans les marges de recul.

Pour le calcul du nombre d'aires de stationnement devant être réalisées pour chaque construction, les normes applicables sont appliquées par types de locaux à l'intérieur de chacune de la construction. Dans le cas de calcul par tranche de surface de plancher, toute tranche commencée est intégralement appliquée.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les besoins en places de stationnement varient en fonction du type d'activité.

Si à l'intérieur d'un même établissement co-existent des locaux de plusieurs types, les normes de stationnement seront calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

Il sera prévu une aire de stationnement pour les cycles et les véhicules à deux roues. Les aires de stationnement ne seront pas accolées à la limite de l'espace public.

Il est compté par emplacement et surfaces associées (voie de desserte, aire de retournement..), 25 m<sup>2</sup> en moyenne.

## ARTICLE I AU- 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

### ZONE I AU sauf SECTEUR I AUa

Pour chaque parcelle considérée, il est prévu au moins **15% d'espaces de pleine terre**, libres de toute construction et aire de stationnement, pour les destinations d'entrepôts de **logistique, bureaux et hôtels, parc d'activités PME/PMI** et au moins **20% pour toutes les autres destinations.**

Les surfaces non bâties et non occupées par des aires de stationnement ou par des aires d'évolution des véhicules ou vouées à des destinations spécifiques seront aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige, à raison **d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts.**

Les arbres et essences seront choisis dans la liste des essences recommandées jointe en annexe du présent règlement.

**Le choix des plantations** devra se faire en respectant les recommandations de la Direction Générale de l'Aviation Civile jointe en annexe du règlement.

Les espaces verts de pleine terre comprendront :

- des arbres de haute tige (force 14/16) à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> d'espace vert et composés d'arbres caducs et persistants ;
- des arbustes en mélange répartis sur l'ensemble des espaces verts ou groupés en massif.
- des espaces occupés par des prairies rustiques, des couvres sols.

Pour les zones de recul dans les parties privatives et non construites, les espaces de pleine terre feront l'objet d'un préverdissement par l'aménageur.

Le préverdissement des écrans paysagers mentionnés dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera constitué de plantations en mélange des 3 strates herbacées, arbustives et arborescentes avec au minimum 3 arbres de haute tige/100 m<sup>2</sup> pour le merlon en périphérie Ouest de la zone et 1 arbre de haute tige/100 m<sup>2</sup> pour les autres écrans paysagers ou espaces en pleine terre qui feront l'objet d'un préverdissement par l'aménageur (force 14/16 pour les arbres de haute tige). Des arbres en cépée de force équivalente pourront être plantés.

Les autres surfaces pourront être traitées en prairies fleuries pour limiter l'entretien avant l'acquisition de la parcelle.

Pour tout projet de construction, les marges de recul de pleine terre seront plantées d'arbres de haute tige (force 14/16). Les arbres abattus seront remplacés par des forces équivalentes à l'arbre en place correspondant à la circonférence du tronc à 1 m du sol.

L'aménagement paysager des espaces communs et publics **devra respecter les principes et directives d'aménagement figurant dans "l'orientation d'aménagement et de programmation" de la zone.**

Tout parc de stationnement de surface fera l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Les aires de stationnement internes aux terrains aménagés seront paysagères et plantées d'arbres de moyennes tiges à raison d'au moins **1 arbre de moyenne tige toutes les 4 places**. Elles pourront être fragmentées par des haies, et des plantations d'arbustes afin de réduire l'impact des stationnements.

Les aires de stationnement des véhicules légers pour les entrepôts de logistique seront traitées en espaces perméables.

#### **SECTEUR IAUa**

Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent couvrir au minimum **30%** du lot.

## CHAPITRE II AU

### ZONE II AU ZONE A URBANISER DESTINEE A ACCUEILLIR DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET GENERAL

#### SETION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Sont interdits sous réserves des dispositions de l'article UI 2:

- les constructions et installations destinées à l'habitation
- les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier
- aux salles des fêtes
- les constructions et installations destinées aux bureaux
- les constructions et installations destinées au commerce
- les constructions et installations destinées à l'artisanat
- les constructions et installations destinées à l'industrie
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- les carrières
- les décharges
- Le stationnement des caravanes
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- Les carrières
- Les décharges

#### ARTICLE II AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune construction ne pourra être autorisée avant que les équipements publics d'une capacité suffisante pour desservir aient été réalisés.

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols pour l'aménagement paysager des espaces non construits.

## PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

### - Axes de ruissellement

- dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), est interdit toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Font toutefois exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation ;

- dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante ;

- dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, sont interdites toutes les constructions ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Font exception à cette interdiction :

- Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- les constructions nouvelles à condition qu'elles bénéficient d'un système de mise hors d'eau, d'un système de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et qu'elles ne créent pas de nouveaux risques en périphérie ou en aval.

### - Isolement acoustique

L'isolement acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme.

### - Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de tassement de terrain liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, la réalisation de sous-sol, de systèmes d'assainissement individuels ou de puits n'est pas autorisée sauf si le pétitionnaire démontre l'absence de risques.

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer à la notice annexée.

- **Le secteur, localisé sur le plan de zonage par la trame correspondante, est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.**

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

### **ARTICLE II AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

#### **4- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **5- ASSAINISSEMENT**

##### Eaux usées domestiques

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui – ci existe.

##### Eaux usées industrielles et assimilées

Pour l'application du présent article, sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la commune et le SIAH.

Celle – ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

### Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de **0,7 Litre / seconde / hectare** de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

L'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidangé, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant à l'intérieur de la zone, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires

## 6- AUTRES RESEAUX

### *Electricité – Téléphone*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

#### ARTICLE II AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription

#### ARTICLE II AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou publiques.

#### **CAS PARTICULIER :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions des bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué,

#### ARTICLE II AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

#### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé au-dessus de 1,90 m au dessus du plancher.

## **CAS PARTICULIERS**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la condition suivante est respectée :

la hauteur plafond du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à **2,60 m.**

## **AUTRES CAS PARTICULIERS**

**Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...)

- aux modifications, transformations ou de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
- qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

### **ARTICLE II AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les construction sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairantes des pièces principales d'habitation ou de travail ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

### **ARTICLE II AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription

### **ARTICLE II AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexes)**

Aucune prescription

#### ARTICLE II AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

#### ARTICLE II AU 12 – STATIONNEMENT

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

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe II du présent règlement.

#### ARTICLE II AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés d'espaces paysagers afin de les intégrer dans un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement à raison de 20 % de la surface du terrain.

## CHAPITRE A

### A- ZONE AGRICOLE

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions et installations de toute nature à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'activité agricole.

##### ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS SPECIALES

###### Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des exploitations agricoles,
- les voiries et réseaux divers,
- les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient destinés à l'aménagement paysager des espaces non construits ou à la mise en place de voiries et réseaux divers.

\* \* \*

#### PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

##### - Axes de ruissellement

- dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), est interdit toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Font toutefois exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation ;

- dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation

minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante ;

- dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, sont interdits toutes les constructions ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Font exception à cette interdiction :

- Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- Les constructions nouvelles à condition qu'elles bénéficient d'un système de mise hors d'eau, d'un système de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et qu'elles ne créent pas de nouveaux risques en périphérie ou en aval

#### **- Isolement acoustique**

L'isolement acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme.

#### **- Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles.**

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de tassement de terrain liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, la réalisation de sous-sol, de systèmes d'assainissement individuels ou de puits n'est pas autorisée sauf si le pétitionnaire démontre l'absence de risques.

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer à la notice annexée.

#### **- Le secteur, localisé sur le plan de zonage par la trame correspondante, est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.**

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

### ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées domestiques

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui – ci existe.

##### Eaux usées industrielles et assimilées

Pour l'application du présent article, sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la commune et le SIAH.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

## Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de **0,7 Litre / seconde / hectare** de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique)..

L'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### ARTICLE A 5 – CARACTERES DES TERRAINS

Aucune prescription.

### ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions doivent respecter lorsqu'il existe le recul indiqué au plan.
- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques, de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

## CAS PARTICULIER :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions des bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué,

### ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les établissements ayant la qualité d'installation classée doivent être édifiés à une distance minimum de 20 mètres des limites séparatives et à 200 mètres au moins des zones urbaines.

### ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur (H) la plus élevée avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à la hauteur (H) du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

- aux modifications, transformations ou extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.
- qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existant sur les terrains voisins.

### ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

#### ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexes)

La hauteur (H) des constructions d'habitation ne peut excéder 4 mètres.

La hauteur (H) des constructions agricoles ne peut excéder 10 mètres.

#### ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages

#### ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe II du présent règlement.

#### ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATION – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

## CHAPITRE N

### A- ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Cette zone comprend les secteurs Na, Nb, Nc et Nd qui bénéficient de dispositions particulières aux articles N2, N9 et N10 et N11

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sous réserve des dispositions de l'article N 2 :

Sont interdites les constructions et installations de toute nature.

##### ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés :

- Les édicules et éléments de mobilier nécessaires à la mise en place de lieux de promenade et de l'extension limitée des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

- Les installations techniques, constructions et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers sont autorisés.

##### - Secteur Na

Sont autorisés :

- Les équipements publics ou d'intérêt général

- L'aménagement des bâtiments existants pour une utilisation à des fins d'activité ou de services. Les transformations doivent permettre une adaptation mais en aucun cas aboutir à une extension ou à une reconstruction, après démolition des bâtiments existants.

##### - Secteur Nb :

Sont autorisés :

Les constructions, installations et équipements nécessaires à l'exploitation, la protection et à l'entretien du point de captage d'eau.

##### - Secteur Nc :

Sont autorisées les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

## - Secteur Nd

Sont autorisés :

- les abris de jardin et constructions de plein air destinés à la création de jardins familiaux. La surface de plancher des abris de jardin est limitée à 6 m<sup>2</sup>.
- les aires de stationnement liées aux jardins familiaux.

## PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

### - Axes de ruissellement

- dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), est interdite toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Font toutefois exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation ;

- dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante ;

- dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, sont interdits toutes les constructions ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Font exception à cette interdiction :

- Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- Les constructions nouvelles à condition qu'elles bénéficient d'un système de mise hors d'eau, d'un système de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et qu'elles ne créent pas de nouveaux risques en périphérie ou en aval

### - Isolement acoustique

L'isolement acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme.

### - Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de tassement de terrain liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, la réalisation de sous-sol, de systèmes d'assainissement individuels ou de puits n'est pas autorisée sauf si le pétitionnaire démontre l'absence de risques.

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer à la notice annexée.

- Le secteur, localisé sur le plan de zonage par la trame correspondante, est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

### ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE N 4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

#### ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées domestiques

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

##### Eaux usées industrielles et assimilées

Pour l'application du présent article, sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

# SP. 2010.01.01

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la commune et le SIAH.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

## Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de **0,7 Litre / seconde / hectare** de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

L'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

## ARTICLE N 5 – CARACTERES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription.

## ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

**CAS PARTICULIER :**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
- aux modifications, transformations, extensions des bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.
- aux abris de jardins familiaux

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

Aucune prescription

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur (H) la plus élevée avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à la hauteur (H) du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (ouvrages des voies de communication ferroviaire, postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
- aux modifications, transformations ou extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.
  - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existant sur les terrains voisins.

#### ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

##### - Secteur Nc

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 6% de la superficie totale du terrain.  
Cette disposition ne s'applique pas aux extensions liées des constructions existantes.

#### ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### - Secteur Nc

- la hauteur (H) des constructions d'habitation ne peut dépasser 4 mètres.
- la hauteur (H) des constructions agricoles ne peut dépasser 10 mètres.

##### - Secteur Nd

La hauteur (H) des constructions à usage d'abris de jardin, définie à l'annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 2,50 m.

#### ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages.

##### - Secteur Nd

#### **ABRIS POUR JARDINS FAMILIAUX**

##### Façades

Les parois verticales des abris de jardin seront en bois lasuré.

##### Couvertures

La couverture de l'abri sera de ton foncé.

#### ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe II du présent règlement.

#### ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales ; les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.