



St-Quentin-Fallavier

www.st-quentin-fallavier.fr



Plan Local d'Urbanisme

Modification de droit commun n° 2 - Novembre 2022 - Règlement écrit –

Approbation



Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS ET REGLES GÉNÉRALES	4
Article 1 - Champ d'application territoriale	4
Article 2- Division du territoire en zones	4
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique.....	5
Article 4 – Permis de démolir	5
Article 5 – Clôtures.....	5
Article 6- Adaptations mineures de certaines règles.....	5
Article 7 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels	7
Article 8- Autres risques et nuisances	29
Article 9- Droit de préemption urbain.....	38
Article 10- Classement des infrastructures bruyantes	39
Article 11 - Patrimoine.....	39
Article 12 - Dispositions applicables aux secteurs de protection liées aux enjeux des milieux naturels et des paysages : éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme	39
Article 13 - Définitions	44
Article 14 : Destinations et sous-destinations	52
Article 15: Dispositions relatives aux voies à grandes circulation.....	54
Article 16 : classement sonore des infrastructures terrestres	54
Article 17 : captages d'eau potable	54
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	55
Chapitre1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U	56
U 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	56
U 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	59
U 3 Équipement et réseaux.....	69
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	71
AU 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	72
AU 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	74
AU 3 Équipement et réseaux	79
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	81
A1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	82
A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	86
A3 Équipement et réseaux	88
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	90
N1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	91

N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	95
N3 Équipement et réseaux	97
Titre VI Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article commun à toutes les zones)	99
1 -Prescriptions générales applicables à toutes les constructions hors SPR	99
2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves (hors constructions agricoles, industrielles, artisanales et de bureaux) hors SPR.....	103
3 – Dans le secteur SPR	105
4 - Bâtiments agricoles hors SPR.....	105
5 - Bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux hors SPR.....	106
Annexes au règlement	106

TITRE I – DISPOSITIONS ET REGLES GÉNÉRALES

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Quentin Fallavier

Article 2- Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". 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.

Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article R151-22

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

Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article R151-24

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Il est rappelé que l'instruction des autorisations du droit des sols est réalisée sous réserve des autres droits ne relevant pas du champ de l'urbanisme comme le code de de l'environnement, le code rural, le code civil. Ainsi par rapport au code rural, l'article L111-3 pourra s'appliquer.

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les sites et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,

Article 4 – Permis de démolir

Par délibération en date du 30 mars 2009, le permis de démolir s'applique sur toutes les zones du PLU.

Article 5 – Clôtures

Par délibération en date du 30 mars 2009, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire communal est soumise à déclaration préalable.

Article 6- Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;



2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article 7 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

La commune est aussi concernée par un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 14 janvier 2008. Ce document opposable est annexé au PLU.

La commune est concernée par

- des risques d'inondations « en pied de versant »,
- des risques de crues des rivières,
- des risques de ravinements et ruissellements sur versant.
- des risques de glissements de terrain.

Les différents documents pris en compte (études, cartographie, dispositions, etc...) sont annexés au rapport de présentation du PLU.

Les risques naturels sont identifiés à partir de la carte des aléas établie par Alp'géorisques.

La commune est concernée par des aléas d'inondations, inondations en pied de versant, de glissements de terrains, et de ruissellement sur versants. Ces aléas ont été identifiés par une étude finalisée par Alp'géorisques. Cette étude est annexée au PLU. Les services de la DDT dans l'Isère, exigent de la commune en charge du PLU, une traduction de ces aléas au titre de l'article L101-2 du code de l'urbanisme selon la méthodologie suivante qui a été appliquée dans le présent règlement.

Prise en compte des risques naturels en ADS et dans les PLU(i) à partir de cartes d'aléas
Tableau de correspondance aléa – zonage
Cas des aléas qualifiés sur la base du rapport de présentation type d'avril 2005 (repaginé en 2010)
Version 1.3 / décembre 2016

Nota bene : Dans le cas d'aléas qualifiés sur la base des principes définis dans le CCTP type « cartographie des aléas naturels », version de mai 2016 ou ultérieure, la présente annexe n'est pas adaptée. Il faut alors utiliser la version correspondante de l'annexe.

Portée du présent document

Le présent document n'a pas de portée réglementaire. C'est un élément de la méthodologie recommandée par l'État pour la prise en compte des risques naturels en urbanisme, dans les documents de planification (PLU et PLUi) et dans l'application du droit des sols (ADS).

La méthode présentée ne doit pas être utilisée si la prise en compte des risques naturels est définie dans un PPRN approuvé ou un projet de PPRN porté à connaissance, auquel il convient alors de se référer.

Elle nécessite de disposer d'une connaissance des aléas sous forme de documents répertoriés par le fichier « bdd risques » tenu à jour par le service de la DDT 38 en charge des risques naturels et qualifiés selon les principes antérieurs à ceux communiqués en 2016 par le biais d'un CCTP type de mai 2016.

La méthode exposée définit un système de correspondance entre types d'aléas et types de zonages réglementaires au titre de la prévention des risques, ce qui permet d'utiliser le règlement type des PPRN en Isère via l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Le présent document indique ci-après, par nature et niveau d'aléa, la rubrique correspondante du règlement type des PPRN.

Rappels préalables :

- L'aléa est défini par une lettre majuscule indiquant la nature de l'aléa, suivie d'un chiffre indiquant la gravité de l'aléa (1 pour faible, 2 pour moyen, 3 pour fort, etc.). Exemple : G2 pour un aléa moyen de glissement de terrain.
- Une rubrique du règlement type (zonage) est définie par 2 lettres éventuellement suivies d'un 3^{ème} caractère, chiffre ou lettre.
 - Quand la première lettre est R, les projets sont interdits de manière générale, sauf ceux correspondant aux exceptions précisées par le règlement type ; quand elle est B, la plupart des projets sont possibles, sous réserve d'application des prescriptions du règlement type.
 - La seconde lettre indique la nature de l'aléa.
 - Le troisième caractère est un indice permettant de distinguer pour un aléa donné différentes rubriques réglementaires créées pour moduler les règles au vu d'autres critères que la nature et le niveau de l'aléa.
 - Exemples pour les glissements de terrain : RG, Bg2.

Méthode de traduction réglementaire des aléas :

Étape 1 : rechercher en colonne de gauche la ligne correspondant au type d'aléa indiqué par sa lettre (ex : aléa T3 => lettre T => crues torrentielles)

Étape 2 : sur cette ligne, aller dans la colonne correspondant à la gravité de l'aléa indiquée par le chiffre (ex : aléa T3 => chiffre 3 => aléa fort)

Étape 3 : lire le nom de la rubrique risques indiquée (dans l'exemple cité : RT) et rechercher dans le règlement type les règles de cette rubrique.

La coloration des cases des tableaux indique le principe dominant relatif à la réalisation de projets :

CASES ROUGES : projets interdits en dehors des exceptions prédéfinies par le règlement type, sous réserve d'analyse au cas par cas pour ces dernières

CASES BLEUES : la plupart des projets sont possibles, sous réserve du respect de prescriptions

JAUNE : consultation du SSR

TYPE D'ALÉAS	ALÉA FORT	ALÉA MOYEN	ALÉA FAIBLE
I	I 3	I 2	I 1
INONDATION DE PLAINE	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : Rlu	En zone urbanisée : Bi2 <u>Observation :</u> À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (1)	En zone urbanisée : Bi1 <u>Observation :</u> À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIA – RIN	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIA – RIN avec hauteur de référence idem Bi2 ci-dessus	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIA – RIN avec hauteur de référence idem Bi1 ci-dessus
	Dans les autres cas : RI		
	(1) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.		
C	C 3	C 2	C 1
CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RCu	En zone urbanisée : Bc2 <u>Observation :</u> À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (1)	En zone urbanisée : Bc1 <u>Observation :</u> À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Dans les autres cas : RC		
	(1) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.		

M	M 3	M 2	M 1
ZONE MARÉCAGEUSE	RM <i>Observation</i> : interdiction liée à la protection des zones humides		Bi1
I'	I' 3	I' 2	I' 1
Nécessité de choisir entre les 2 sous-types d'aléa définis ci-dessous. Consulter le SSR en cas d'hésitation			
Sous-type 1 : en cas de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES (1)	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RCu	En zone urbanisée : Bc2 <i>Observation</i> : À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (2)	En zone urbanisée : Bc1 <i>Observation</i> : À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
Dans les autres cas : RC			
(1) Car la zone joue un rôle écrêteur des crues du réseau situé en aval, rôle protégé par les règles de type C. (2) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			
I'	I' 3	I' 2	I' 1
Sous-type 2 : en cas d'absence de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa INONDATION DE PIED DE VERSANT	RI'	Bi'2	Bi'1
T	T3	T2	T1
CRUE TORRENTIELLE	RT		Bt2
V	V 3	V 2	V 1
RUISSELLEMENT SUR VERSANT	RV Marges de recul de 10 m par rapport à l'axe des talwegs et de 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés		Bv1
G	G 3	G 2	G 1
GLISSEMENT DE TERRAIN	RG		Bg2 <i>Observation</i> : pas d'infiltration possible sur les terrains concernés par l'aléa glissement.
P	P 3	P 2	P 1
CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS	RP		Bp1
F	F 3	F 2	F 1
EFFONDREMENT DE CAVITÉS SOUTERRAINES, AFFAISSEMENT DE TERRAIN, SUFFOSION	RF		Bf1
A	A 3	A 2	A 1
AVALANCHE	RA		Ba1 <i>Observations</i> : Clause de maintien des dispositifs de protection : citer ceux annoncés comme pris en compte par le document définissant l'aléa. Prise en compte d'une pression d'impact de 1 kPa dans les mesures d'adaptation au risque.
SÉISMES	L'obligation de l'application de règles parasismiques fonction de la classe de sismicité imposée par des textes réglementaires spécifiques peut être rappelée dans les décisions d'urbanisme.		

Définitions :

- Façades exposées

De manière générale, si un doute est présent, la façade est à considérer comme étant exposée.

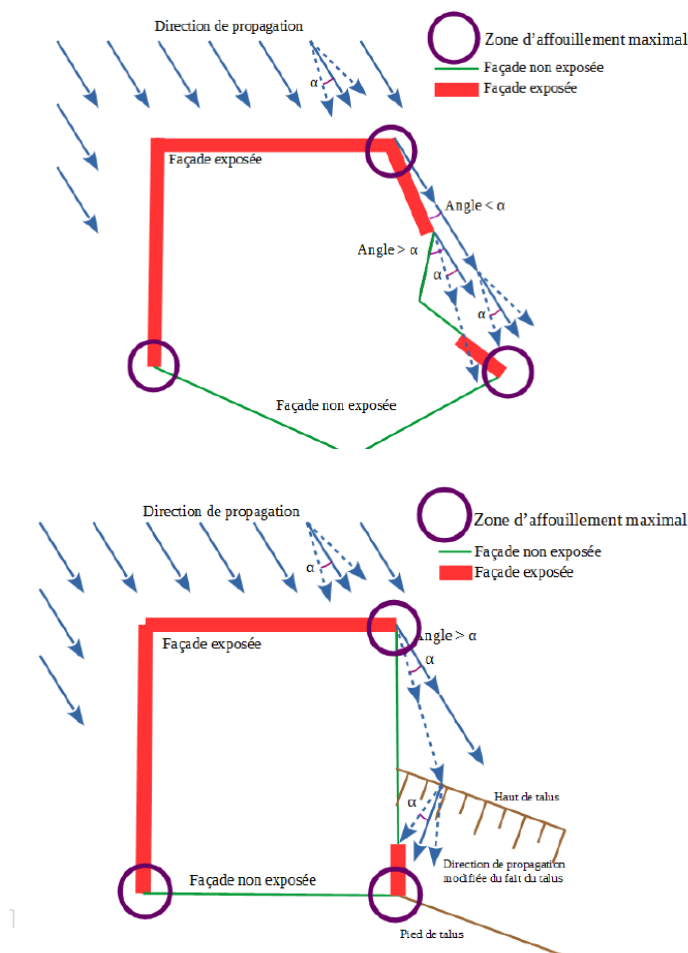
Une façade est exposée à un **aléa** si les matériaux en déplacement à l'occasion de sa survenue (par exemple : pour une crue : eau, transport solide, corps flottants ; pour une avalanche : neige, objets transportés) peuvent venir heurter la façade lors de leur propagation.

La direction générale de propagation suit la ligne de plus grande pente, qui est perpendiculaire aux lignes de niveaux.

Elle peut cependant être perturbée par la présence d'éléments ayant un rôle déflecteur (par exemple : bâti, dépôts de matériaux d'origine naturelle ou non, véhicules en stationnement, végétation dense), d'une façon dépendant de la nature du phénomène. La direction de propagation peut également diverger dans une certaine mesure de la direction générale, de manière aléatoire, du fait du comportement des matériaux à l'origine de l'aléa lors de leur déplacement (par exemple : rebonds lors d'une chute de blocs, étalement d'une avalanche en fin de course) ou de la modification de la topographie lors du déroulement du phénomène (par exemple : dépôts de matériaux lors d'une crue torrentielle, avalanches successives).

L'intensité de la divergence peut être exprimée par une valeur d'angle horizontal à raisonnablement probable entre la direction générale et les directions pouvant être constatées. **La valeur α est fonction de la nature du phénomène et est précisée lorsqu'il y a lieu au début du règlement relatif à une zone réglementaire.** Elle est aussi à prendre en compte pour définir les zones abritées, par exemple par un mouvement de terrain, un ouvrage de protection ou un bâtiment existant.

Les schémas ci-dessous illustrent la détermination des **façades exposées** en tenant compte de l'influence de l'angle α .

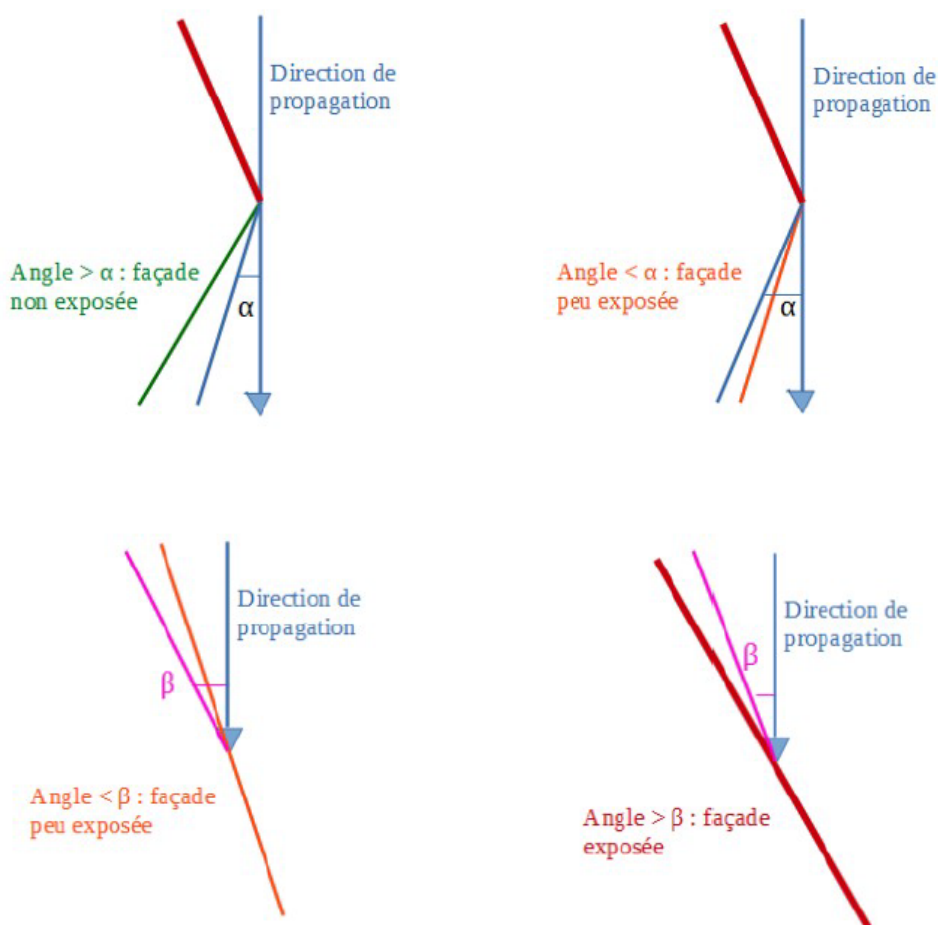


Façade peu exposée :

Ce cas peut apparaître lorsque la façade exposée l'est latéralement et non frontalement.

Lorsqu'une façade s'écarte de la direction générale de propagation d'un angle horizontal inférieur à α ou qu'une façade est impactée par la direction générale de propagation suivant un angle horizontal inférieur à β , on considère que les effets liés à un impact frontal deviennent marginaux. Les façades correspondant à ce critère sont qualifiées de peu exposées et bénéficient de règles moins contraignantes que les façades exposées, impactées suivant un angle supérieur à β . La valeur β est fonction de la nature du phénomène et est précisée, lorsqu'il y a lieu, au début de chaque partie du règlement relative à une zone réglementaire concernée.

Les angles α et β sont explicités par les schémas ci-dessous. En cas de doute, les façades sont à considérer comme étant « exposées » et non « peu exposées ».



Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation pour une même nature de phénomène ; toutes sont à prendre en compte pour définir les façades exposées. Par ailleurs, lorsqu'un site est concerné par des phénomènes de natures différentes, les façades exposées peuvent varier suivant ces phénomènes.

Dans le cas d'un projet, il convient pour appliquer les principes ci-dessus de considérer la situation après réalisation du projet.

Le fait qu'une façade ne soit pas exposée ne signifie pas qu'elle ne subit aucun effet de l'aléa. Par exemple, dans le cas d'une zone inondable avec une faible pente, une façade non exposée ne subira pas les pressions dues à la vitesse d'écoulement, mais l'eau pourra pénétrer par les ouvertures dont la base sera en dessous de la ligne d'eau.

- Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

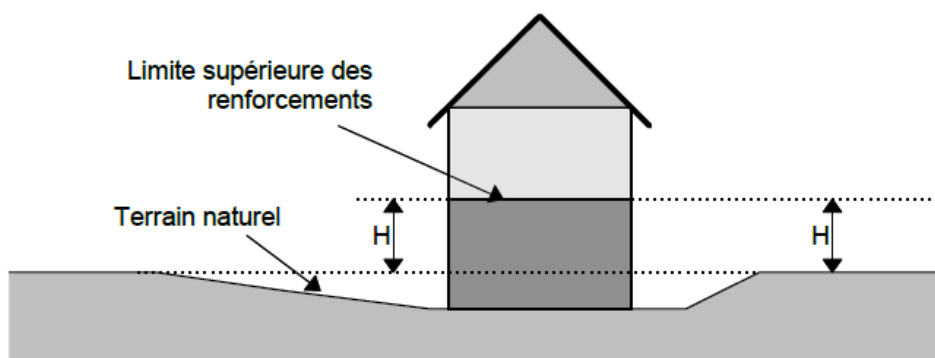
Différentes dispositions du règlement utilisent les notions de terrain naturel (ou de terrain naturel moyen, ayant un sens identique), de niveau du terrain naturel ou de hauteur par rapport au terrain naturel. Ces notions sont précisées ci-dessous.

Les irrégularités locales du terrain naturel doivent être ignorées lorsqu'elles ne peuvent avoir qu'un impact négatif très marginal sur le phénomène naturel à l'origine des dispositions du règlement. C'est le cas si elles ont une superficie suffisamment faible par rapport à celle de la zone menacée par un phénomène ou si elles ne réduisent pas ou très peu la section d'écoulement d'un phénomène. On tient alors compte à l'emplacement de ces irrégularités du niveau du terrain naturel immédiatement environnant. C'est ce que veut exprimer l'expression « niveau du terrain naturel moyen » parfois employée, notion à ne pas confondre avec celle de niveau moyen du terrain naturel, qui conduirait à calculer une moyenne des niveaux suivant une méthode et sur une surface de référence que le règlement devrait alors préciser.

L'orientation de l'irrégularité locale intervient aussi dans sa prise en compte ou non. Par exemple, un labour suivant la ligne de plus grande pente ne changera pas le niveau atteint par un écoulement lors d'une inondation, alors que les crêtes d'un labour perpendiculaire à la ligne de plus grande pente surélèveront le niveau de l'inondation par rapport à la situation avant labour.

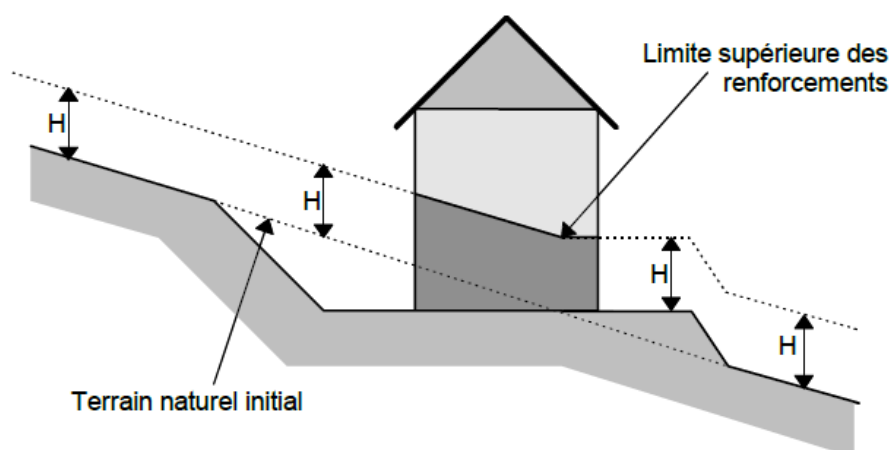
Dans les zones de pente générale très faible, en général en dessous de 1 %, le niveau d'eau atteint à un endroit donné lors d'une inondation est conditionné par celui de l'eau en aval. Aussi, un monticule réduisant marginalement la section d'écoulement ou une cuvette, qu'ils soient préexistants ou réalisés dans le cadre d'un projet, ne changent pas le niveau d'inondation contre lequel il convient de se protéger. C'est ce qu'illustre le schéma ci-dessous dans le cas d'une cuvette (ou d'un affouillement réalisé lors d'un projet).

L'exemple est donné pour une règle fixant une hauteur de renforcement, mais est transposable à l'identique pour d'autres demandes (de surélévation par exemple).



Dans les zones de pente générale plus forte que les précédentes, les matériaux transportés par les phénomènes peuvent combler les formes en creux par rapport à la topographie moyenne lors des forts événements pris en compte par le règlement. Par contre, les formes en relief par rapport à la topographie moyenne, même de largeur faible, peuvent avoir une influence sur l'écoulement du phénomène. Il convient d'en tenir compte conformément au schéma ci-dessous.

L'exemple est donné pour une règle fixant une hauteur de renforcement, mais est transposable à l'identique pour d'autres demandes (de surélévation par exemple).



Les règles demandant le respect d'une hauteur minimum par rapport au terrain naturel doivent être respectées en tout point du projet. Dans le cas d'une demande de surélévation, du plancher d'un local par exemple, ceci ne conduit pas nécessairement à un niveau unique de surélévation, notamment lorsque la pente du terrain est forte.

- Définition du RESI

Le Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) d'un projet au sein d'une zone inondable est égal au rapport de la somme des emprises au sol* du projet (exhaussements* du sol, ouvrages et constructions, existants et projetés) au sein de cette zone inondable sur la superficie de cette zone inondable au sein du tènement* utilisé par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{somme des emprises au sol en zone inondable du projet}}{\text{superficie de la zone inondable sur le tènement}}$$

- Dispositions concernant les cours d'eau, fossés, canaux et chantournes:

Les cours d'eau ne doivent pas être couverts, sauf ponctuellement pour leur franchissement par des voiries, ni busés.

À défaut de disposition plus contraignante résultant du règlement ou d'un plan de zonage réglementaire de PPRN approuvé par arrêté préfectoral ou de document en ayant valeur, tout projet doit laisser libre de tout obstacle à la circulation d'engins et à l'accès au lit une bande d'une largeur minimum de 4 m en tout point comptée à partir du sommet des berges.

Des clôtures légères perpendiculaires au lit sont admises si elles sont munies de portails dont un exemplaire des clefs est remis au maire dès leur installation.

Sous-secteurs exposés à des risques naturels

Les sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions sont :

- RI' liés à des risques d'inondation de pied de versant,
- RG liés à des risques de glissement de terrain,
- RV liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant.
- RC liés à des risques de crues rapides des rivières,
- RCu liés à des risques de crues rapides des rivières

Les sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :

- Bi'1 et Bi'2 liés à des risques d'inondation de pied de versant,
- Bc1 et Bc2 liés à des risques de crues rapides des rivières et d'inondations,
- Bg2 liés à des risques de glissement de terrain,
- Bv1 liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant,

1- Exceptions aux interdictions générales

Dans les secteurs indicés RG, RV, sous réserve d'être admis dans la zone, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux :

- Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- Les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
- Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en sous-secteur RG ;
 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone ;
 - Les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs indicés RC, sont admis sous réserve d'être admis dans la zone et du respect des prescriptions suivantes :

- qu'en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini ci-dessus, ne dépasse pas celui de la construction préexistante et que le premier plancher utilisable soit situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- du respect des marges de recul par rapport aux cours d'eau, fossés, canaux et chantournes définis ci-dessus
- Que les ouvertures des bâtiments aient leur base au-dessus du niveau de la crue de référence

En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - l'extension des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - l'extension des infrastructures et des équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement,

En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations

- existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
 - les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
 - sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
 - sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
 - les extensions de ces constructions.
 - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
 - les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement
 - sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
 - sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m² ; les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

Dans les secteurs indicés RCu,

1- Sont autorisés sans prescriptions :

1.1 – les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement : aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique, entretien et aménagement d'un cours d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau, approvisionnement en eau, maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, défense contre les inondations, lutte contre la pollution, protection et conservation des eaux souterraines, protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines, aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile ;

1.2 – les projets ayant pour objectif principal de réduire les risques naturels, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), ou ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Sont autorisés avec prescriptions :

Sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

- le projet ne doit pas aggraver les risques pour les tiers et ne doit pas en provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet et y compris pendant

la phase de travaux. Le maître d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation, en s'appuyant, s'il l'estime nécessaire, sur un expert technique compétent dans ce domaine ;

- tous les dispositifs de protection et d'adaptation demandés (notamment les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation) doivent être mis en œuvre selon les règles de l'art sous la responsabilité du maître d'ouvrage ;

- le projet nouveau doit être entièrement positionné en dehors d'une bande de recul par rapport aux canaux, fosses et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). La largeur de cette bande de recul est définie dans les dispositions générales du présent règlement. Dans tous les cas, elle doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins ;

- tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être :

- ° soit placés au-dessus de la hauteur de référence selon un dispositif dimensionné pour résister à l'aléa,
- ° soit faire l'objet d'un dispositif permettant leur déplacement rapide hors de portée des eaux lors des crues, ° soit arrimés et protégés de manière à ne pas être entraînés par les crues, à ne pas polluer les eaux et à ne pas subir de dégradations.

2- Sont autorisés avec prescriptions :

2.1 – les affouillements* et exhaussements*, remodelages de terrain inférieurs à 50 cm (hors fondations, qui sont à relier aux projets auxquels elles se réfèrent).

2.2 – les pylônes, poteaux et ouvrages du même type ;

2.3 – la création, réhabilitation ou restauration totale de réseaux souterrains secs (gaz, internet, fibre optique, gaines électriques, téléphoniques...) et humides (conduite d'évacuation des eaux pluviales ou usées, canalisations ...).

Les projets listés aux articles 2.2 et 2.3 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit être conçu de manière à pouvoir assurer un retour à la normale rapide en cas de survenue de l'aléa de référence. Le maître d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation.

2.4 – les clôtures et éléments similaires.

Les projets listés à l'article 2.4 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- les aménagements doivent être transparents hydrauliquement ;
- les aménagements ne doivent pas faire l'objet de remblai, ni de fondations faisant saillie sur le sol naturel.

2.5 – les piscines liées à des habitations existantes ;

2.6 – les terrasses liées à des habitations existantes.

Les projets listés aux articles 2.5 et 2.6 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, ouvertures, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l'aléa. Le maître d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations qui précisent que des mesures d'adaptation ont été définies et qu'elles seront bien mises en œuvre ;
- le projet doit être de superficie cumulée inférieure ou égale à 40 m² par parcelle

2.7 – les abris légers liés à des habitations existantes.

Les projets listés à l'article 2.7 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit être de superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m² par parcelle ;
- le projet ne doit pas faire l'objet d'occupation humaine permanente

2.8 – les créations et reconstructions* d'infrastructures (de transport, de transport de fluides, de production d'énergie, ouvrages de dépollution...) et les équipements techniques qui s'y rattachent.

Les projets listés à l'article 2.8 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l'aléa. Le maître d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations qui précisent que des mesures d'adaptation ont été définies et qu'elles seront bien mises en œuvre ;
- en particulier, pour les voies de circulation, l'étude doit apporter les solutions pour assurer la sécurité des usagers (alerte, fermeture...) ;
- le projet doit être conçu de manière à pouvoir assurer un retour à la normale rapide en cas de survenue de l'aléa de référence. Le maître d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation ;
- le projet doit être conçu de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements

2.9 – les aires de stationnement.

Les projets listés à l'article 2.9 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet se situe en zone RCu ;
- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;
- des dispositifs doivent être mis en place pour empêcher les véhicules d'être emportés hors de l'aire de stationnement en cas d'inondation, ainsi que pour empêcher la présence de véhicule en cas d'alerte de crue ;
- les utilisateurs doivent être informés du risque d'inondation par une signalisation claire et visible.

2.10 – les carrières, gravières et les constructions et installations directement liées à leur exploitation ;

2.11 – les créations et reconstructions de projets relevant de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" définie par le code de l'urbanisme (dont les stations d'épuration).

Les projets listés aux articles 2.10 à 2.11 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, ouvertures, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l'aléa. Le maître d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations qui précisent que des mesures d'adaptation ont été définies et qu'elles seront bien mises en œuvre ;
- le projet doit être adapté à l'aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en

compte de l'aléa. Le maître d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations qui précisent que des mesures d'adaptation ont été définies et qu'elles seront bien mises en œuvre ;

- le projet ne doit pas comprendre de logements ;
- le projet ne doit pas être un établissement recevant du public (ERP) ;
- les aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette cote.
- les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- la structure et les fondations doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements ;
- les matériaux employés sous la hauteur de référence seront choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité. Les fiches de mesures techniques n°16, 17 et 18 proposent des recommandations pour assurer le respect de cette disposition, qui est de la responsabilité du maître d'ouvrage ;
- le projet doit faire l'objet d'un plan de continuité d'activité.

2.12 – les aménagements d'espaces extérieurs et équipements liés à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs (terrains de sport, parcs, etc.) ainsi que les constructions strictement nécessaires à leur utilisation.

Les projets listés à l'article 2.12 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

Le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, ouvertures, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l'aléa. Le maître d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations qui précisent que des mesures d'adaptation ont été définies et qu'elles seront bien mises en œuvre ;

- les constructions doivent être d'emprise au sol* globale maximale de 40 m² pour les aménagements de superficie inférieure ou égale à un hectare, augmentée de 40 m² par hectare au-delà d'une superficie d'un hectare (soit par exemple 60 m² d'emprise autorisée pour une superficie d'un hectare et demi) ;
- le projet ne doit pas comprendre de logements ou d'hébergements ;
- les aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;

- les utilisateurs doivent être informés du risque d'inondation par une signalisation claire et visible ;
- le projet doit fait l'objet d'un plan de gestion d'alerte (fermeture en cas d'alerte de crue...) et d'un plan de gestion de crise (évacuation, mise en sécurité...).

2.13 - les constructions liées à l'exploitation agricole, autres que celles identifiées dans les paragraphes 2.14 et 2.15

Les projets listés à l'article 2.13 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, ouvertures, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l'aléa. Le maître d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations qui précisent que des mesures d'adaptation ont été définies et qu'elles seront bien mises en œuvre ;
- le projet doit être lié à une exploitation existante ;
- le projet ne doit pas comprendre de logements ;
- les planchers habitables doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence. En cas d'impossibilité justifiée, l'obligation de surélévation peut être limitée à 1m et être complétée par un autre système de protection, sur proposition du porteur de projet, jusqu'à la hauteur de référence ;
- les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence. En cas d'impossibilité justifiée, l'obligation de surélévation peut être limitée à 1m et être complétée par un autre système de protection, sur proposition du porteur de projet, jusqu'à la hauteur de référence ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- les aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette cote ;
- les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- la structure et les fondations doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- les matériaux employés sous la hauteur de référence seront choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

2.14 - les structures légères à sous-destination d'exploitation agricole ;

2.15 - les hangars ouverts à sous-destination d'exploitation agricole.

Les projets listés aux articles 2.14 et 2.15 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- le projet doit se rattacher à des éléments déjà présents sur la zone.

2.16 – les projets nouveaux provisoires.

Les projets listés à l'article 2.16 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- le projet nouveau doit être adapté à l'aléa de manière à garantir la sécurité des personnes. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l'aléa. Le maître d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations qui précisent que des mesures d'adaptation ont été définies et qu'elles seront bien mises en œuvre ;
- le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- le projet doit se rattacher à des éléments déjà présents sur la zone ;
- des dispositions doivent être prises pour que le projet ne soit pas entraîné ;
- le projet doit faire l'objet d'un plan de gestion d'alerte (fermeture en cas d'alerte de crue...) et d'un plan de gestion de crise (évacuation, mise en sécurité...).

2.17 – les reconstructions, réhabilitations et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% d'une reconstruction à l'identique) après sinistre non lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone, sauf pour les projets nécessaires à la gestion de crises, les établissements recevant du public difficilement évacuables (ERP de type J et U, établissements pénitentiaires), les aires d'accueil des gens du voyage et les campings-caravanings

2.18 – les reconstructions, réhabilitations et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% d'une reconstruction à l'identique) après démolition, sauf pour les projets nécessaires à la gestion de crises, les établissements recevant du public difficilement évacuables (ERP de type J et U, établissements pénitentiaires), les aires d'accueil des gens du voyage et les campings-caravanings.

Les projets listés aux articles 2.17 et 2.18 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet nouveau doit être adapté à l'aléa de manière à garantir la sécurité des personnes. Un travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l'aléa. Le maître d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations qui précisent que des mesures d'adaptation ont été définies et qu'elles seront bien mises en œuvre ;
- le projet doit être adapté à l'aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l'aléa. Le maître d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations qui précisent que des mesures d'adaptation ont été définies et qu'elles seront bien mises en œuvre

- pour les ERP de type R, une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- le type de population exposée ne doit pas être plus vulnérable que lors de la situation précédente (par exemple, une école ne peut pas être remplacée par une crèche) ;
- les planchers habitables doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation des planchers habitables peut ne pas être appliquée à condition que les équipements sensibles soient situés hors d'eau et que la sécurité des personnes soit assurée. Le maître d'ouvrage devra en apporter la garantie sous forme d'attestation ;
- les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation peut ne pas être appliquée ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- les aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- le projet doit avoir une emprise au sol en zone réglementée inférieure ou égale à celle du projet préexistant ;
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ou d'hébergements ;
- pour les ERP, en aléa fort, les surfaces de plancher du projet (au sens du code de l'urbanisme) doivent être inférieures ou égales à celles du projet préexistant. En aléas faible et moyen, une augmentation de 20m² ou de 10 % de la surface de plancher préexistante est permise ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- la structure et les fondations doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- les matériaux employés sous la hauteur de référence seront choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité ;
- les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette cote ;
- les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- les projets relevant des destinations "Équipements d'intérêt collectifs et services publics" et "autres activités des secteurs secondaire et tertiaire" doivent faire l'objet d'un plan de continuité d'activité ;
- les ERP du 1er groupe et les ERP de types O et R doivent faire l'objet de la réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou annexes. Les établissements accueillant des personnes handicapées, à mobilité réduite ou non autonomes traiteront ce point par un volet particulier dans l'étude de danger. Les mesures de protection nécessaires pour assurer la sécurité des personnes définies par l'étude doivent être mises en œuvre. Il est rappelé que l'application des mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire et l'exploitant étant responsables vis-à-vis des occupants et usagers.

Dans les secteurs indicés RI'

Sont admis sous réserve d'être admis dans la zone et du respect des prescriptions suivantes :

- qu'en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini ci-dessus, ne dépasse pas celui de la construction préexistante et que le premier plancher utilisable soit situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- du respect des marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes définis ci-dessus
- Que les ouvertures aient leur base au-dessus du niveau de la crue de référence

Sont admis :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- les changements de destination (sauf ceux visant à la création de logements) sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
 - les extensions de ces constructions.
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,
- les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement.
- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement.

2- Secteurs d'interdictions

Dans les secteurs indicés, Bi'1, Bi'2, Bc1 et Bc2 :

Niveau de référence :

En cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence :

- Cotes de la crue de référence

En l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :

- en Bi'1 et Bc1 : + 0,50 m par rapport au terrain naturel
- en Bi'2 et Bc2 : + 1 m par rapport au terrain naturel

Dans les secteurs indicés RV : La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4m par rapport aux sommets de berges des fossés

Sont interdits :

Dans les secteurs indicés RI'

Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RI' ci-dessus, notamment, les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RI' ci-dessus.

- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés RV :

- Les constructions à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RV ci-dessus.
- tout exhaussement sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés RG :

- Les constructions à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RG ci-dessus.
- le camping caravanage.
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

Dans les secteurs indicés RC :

Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RI et RC ci-dessus, notamment :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RI et RC ci-dessus.
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés Bc1 :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Dans les secteurs indicés Bc2 :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés Bi'1 :

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Dans les secteurs indicés Bi'2 :

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

3- Secteurs soumis à des conditions spéciales

Dans les secteurs indicés Bi'1 et Bi'2 :

Niveau de référence :

En cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence :

- Cotes de la crue de référence

En l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :

- en Bi'1 : + 0,50 m par rapport au terrain naturel
- en Bi'2 : + 1 m par rapport au terrain naturel

Sont admis sous conditions (et si ces projets respectent les règles de la zone concernée du PLU) :

Dans les secteurs indicés Bg 2:

Sont interdits :

- Les piscines

Sont admis sous conditions (et si ces projets respectent les règles de la zone concernée du PLU):

- Les constructions si :
 - Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel* capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques* ou en provoquer de nouveaux
 - Adaptation de la construction à la nature du terrain
- Les affouillements* et exhaussements sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

Dans les secteurs indicés Bv1 :

- Les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.
- Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau.

Dans les secteurs indicés Bi'1 et Bi'2, sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par le chapitre 1-5, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article ci-après, notamment :

- Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

Bi1 et Bi'1 Niveau de référence : + 0,50 m par rapport au terrain naturel

Bi2 et Bi'2 Niveau de référence : + 1 m par rapport au terrain naturel

Prescriptions à respecter par les projets admis :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence
- Les constructions, autres que hangars agricoles ouverts et modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², sous réserve que le premier niveau utilisable soit situé au-dessus du niveau de référence, ou, sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation au-dessus du niveau de référence.

- Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
- Le RESI devra être inférieur à 0,50 :
 - pour les permis groupés R 421-7-1 ;
 - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
 - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence ;
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- En Bi1 et Bi'1 : les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.
- Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
 - pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges
 - pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges ;
 - Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.
 - La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum

Dans les secteurs indicés Bc1 et Bc2, sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article ci-après :

Bc1 Niveau de référence : + 0,50 m par rapport au terrain naturel

Bc2 Niveau de référence : + 1m par rapport au terrain naturel

Prescriptions à respecter par les projets admis :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence
- Les constructions, autres que hangars agricoles ouverts et modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², sous réserve que le premier niveau utilisable soit situé au-dessus du niveau de référence, ou, sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation au-dessus du niveau de référence.
- Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
- Le RESI devra être inférieur à 0,50 :
 - pour les permis groupés R 421-7-1 ;
 - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;

- pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence;
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement;
- En Bc1 : les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.
- Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
 - pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges
 - pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges;
 - Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.
 - La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum

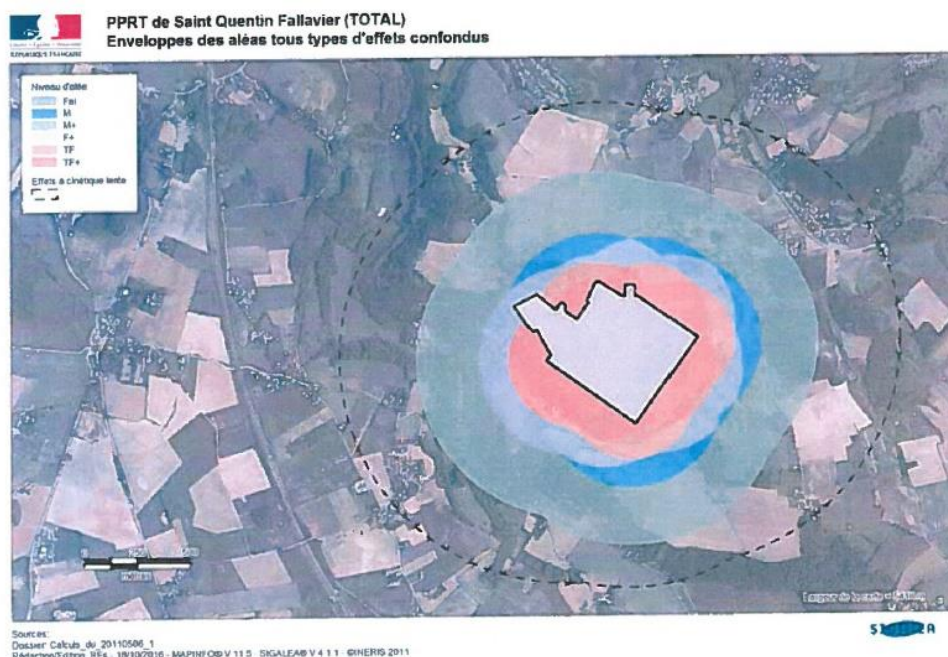
Article 8- Autres risques et nuisances

PPRT

La commune est concernée par 2 PPRT :

- PPRT Total France (limite communale avec Bonnefamille)
- PPRT Sigma Aldrich (secteur dans le parc d'activités de Chesnes)

Ces documents opposables sont annexés au PLU.



Canalisations de matières dangereuses

La commune est traversée par plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses :

Transport de gaz :

- Ouvrages traversant la commune**

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
CHAPONNAY- BOURGOIN	67,7	200	4634	enterré	55	5	5
EST LYONNAIS	80	800	6512	enterré	390	5	5

- Ouvrages ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière**

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
				SUP1	SUP2	SUP3
Alimentation HEYRIEUX DP	67,7	80	enterré	15	5	5

- Installations annexes situées sur la commune**

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
SAINT-QUENTIN-FALLAVIER DP + SECT D.200	35	6	6
SAINT-QUENTIN-FALLAVIER PDT SECT	185	7	7

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

- Installations annexes non situées sur la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière**

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
HEYRIEUX DP	35	6	6

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

Canalisations de transports d'hydrocarbures liquides propriété de la société du pipeline européen (SPSE).

• Ouvrages traversant la commune

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
PL1	44,3	864	5918	enterré	155	15	10
PL2	47,4	1016	5898	enterré	155	15	10
PL3	57,1	610	205	enterré	155	15	10

• Ouvrages ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière

Néant

• Installations annexes situées sur la commune

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation) (4)		
	SUP1	SUP2	SUP3
TL - SUP	140	50	50

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui sera prise en compte au droit de l'installation annexe.

• Installations annexes non situées sur la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière

Néant

Canalisations de transports d'hydrocarbures liquides propriété de Total Raffinage France

• Ouvrages traversant la commune

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
TRC HC10"	70	273	10	Aérien	115	15	10
TRC HC10"	70	273	4865	Enterré	115	15	10
TRC HC16"	25	403	10	Aérien	110	15	10
TRC HC16"	25	403	4863	Enterré	110	15	10

• Ouvrages ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière

Néant

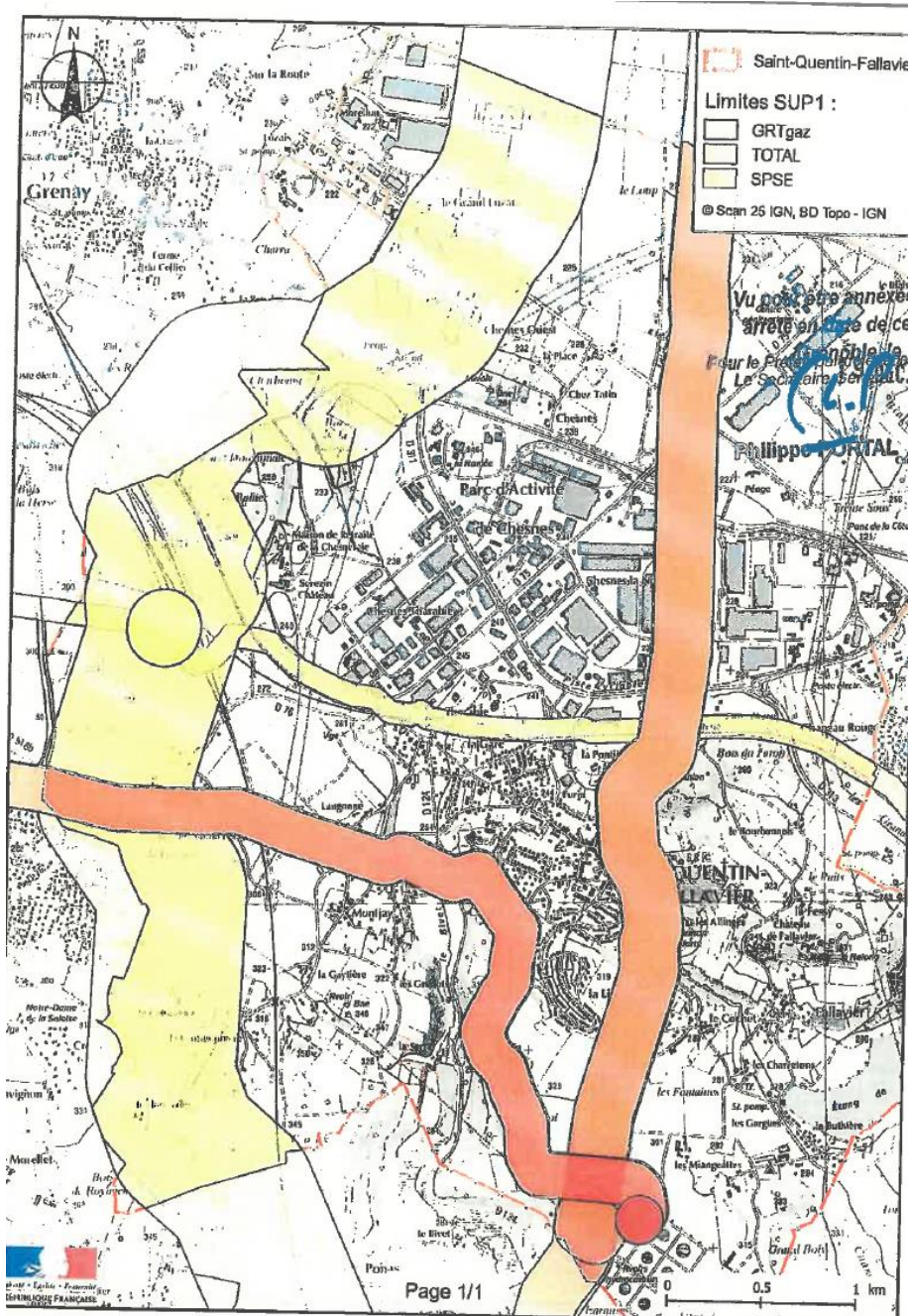
• **Installations annexes situées sur la commune**

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
HC16 - SAINT-QUENTIN-FALLAVIER (Gare de racleurs)	105	40	40
HC10 - SAINT-QUENTIN-FALLAVIER (Gare de racleurs)	120	55	55

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

• **Installations annexes non situées sur la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière**

Néant



Mines

La commune est concernée par une carte des aléas miniers du bassin ferrifère de la Fuly de la commune de Saint Quentin Fallavier portée à connaissance par courrier de M. le préfet de l'Isère. Une étude Géoderis a été réalisée. Cette étude est annexée au rapport de présentation du PLU.

Dans ces secteurs identifiés au document graphique du PLU :

Sur la commune ces risques concernent des zones A ou N non urbanisées, et des zones U urbanisées et non urbanisées les prescriptions sont les suivantes :

Zones		Zones urbanisées		
Aléas et niveau Projets	Zones non urbanisées bâties	Aléa effondrement localisé de niveau moyen (hors zone d'aléa liée aux puits)	Aléa effondrement localisé de niveau faible (hors zone d'aléa liée aux puits)	Aléa tassement de niveau faible
	Aléa effondrement localisé ou tassement de niveau moyen ou faible (hors zone d'aléa liée aux puits)			
Projets nouveaux autorisés	- la réalisation de clôtures	- la réalisation de clôtures	- la réalisation de clôtures et terrasses désolidarisées des autres constructions	- la réalisation de clôtures et terrasses désolidarisées des autres constructions
	- la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieur à 20 m² et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m².	- la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieur à 20 m² et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m².	- la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieur à 20 m² et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m².	- la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieur à 20 m² et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m².
	/	/	- les travaux d'exhaussement, décaissement et remodelage de terrain limités à 1 mètre	- les travaux d'exhaussement, décaissement et remodelage de terrain limités à 1 mètre
	/	/	- la création de zones de stationnement	- la création de zones de stationnement
	/	/	- la création de réseaux si impossible ailleurs, sous réserve qu'ils soient adaptables aux déformations	- la création de réseaux si impossible ailleurs, sous réserve qu'ils soient adaptables aux déformations
Projets sur constructions existantes autorisés	- la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	- la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	- la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	- la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier
	/	- la reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le	- la reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si	- la reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le

Projets sur constructions existantes autorisés		sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier
	- les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes...	- les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes...	- les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes...	- les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes...
	- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort	- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort	- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort	- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort
	- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie	- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie	- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie	- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie
	- les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens	- les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens	- les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens	- les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens
	- l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire	- l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire	- l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire	- l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire
	- les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations	- les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations	- les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations	- les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations
	/	- les changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité	- les changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité	- les changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité
	/	/	- les extensions latérales des bâtiments d'emprise au sol inférieure à 20 m² et sans accroissement de la vulnérabilité	/
	/	/	- les rehaussements pour permettre l'aménagement de combles sans création de logements supplémentaires et limités à un seul étage	- les rehaussements pour permettre l'aménagement de combles sans création de logements supplémentaires et limités à un seul étage

	- les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.	- les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.	- les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.	- les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.
	- l'entretien et la mise aux normes des réseaux	- l'entretien et la mise aux normes des réseaux	- l'entretien et la mise aux normes des réseaux	- l'entretien et la mise aux normes des réseaux

Définition de « vulnérabilité » :

La destination 1 présente la vulnérabilité maximale.

Destinations par vulnérabilité décroissante :	
1 – a) Destination : habitation Sous-destinations : logement, hébergement b) Destination : commerce et activités de service Sous-destinations : hébergement hôtelier et touristique, cinéma c) Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics Sous-destinations : établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public d) Destinations : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire Sous-destination : centre de congrès et d'exposition	
2 – a) Destinations : commerce et activités de service Sous-destinations : commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle b) Destinations : équipement d'intérêt collectif et services publics Sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés c) Destinations : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire Sous-destination : bureaux	
3 – a) Destinations : commerce et activités de service Sous-destination : artisanat b) Destination : autres destination : industrie	
4 – Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire Sous-destination : entrepôt	
5 – Destinations : équipements d'intérêt collectif et services publics Sous-destinations : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
6 – Destinations : exploitation agricole, exploitation forestière	

Sismicité

La commune est classée en zone de sismicité modérée (indice 3) au regard de la carte des aléas sismiques en France métropolitaine applicable depuis le 1er mai 2011 ainsi que du décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, établis pour l'application des règles parasismiques de construction.

PEB

Le Plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry a été approuvé par arrêté le 22 septembre 2005, complété par les arrêtés 2008-1343 du 10 janvier 2008 et 2009-4229 du 14 août 2009. Il limite l'urbanisation dans les zones de bruit au voisinage des aéroports à partir de l'évaluation de la gêne sonore susceptible d'être ressentie par les riverains au passage des avions.

Ainsi, la commune est concernée par les zones B, C et D du Plan d'exposition au bruit.

À l'intérieur des zones C, « les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores ». La zone D « ne donne pas lieu à des restrictions des droits à construire, mais étend le périmètre dans lequel l'isolation phonique de toute nouvelle habitation et l'information des futurs occupants, acquéreurs ou locataires du logement, sont obligatoires ».

Le PEB constitue une servitude d'utilité publique et est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Article L112-10 du code de l'urbanisme

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

À cet effet :

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

- a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
- c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

4° Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article [L. 112-12](#) ;

5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de

réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le [I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

LES REGLES APPLICABLES SUR LES DROITS A CONSTRUIRE DANS LES ZONES D'UN PEB					
	ZONE A L _{den} >70	ZONE B 70>L _{den} >(62 à 65) ¹	ZONE C (62 à 65)> L _{den} >(55 à 57) ¹	ZONE D (55 à 57)> L _{den} >50	
Constructions nouvelles					
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit	Autorisés				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales	Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés	Autorisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole					
Habitat groupé (lotissement...), parcs résidentiels de loisirs	Non autorisés				
Maisons d'habitation individuelles	Non autorisées		Autorisées si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil	Autorisés sous réserve d'une protection phonique et de l'information des futurs occupants ²	
Immeubles collectifs à usage d'habitation	Non autorisés				
Constructions à usage industriel, commercial et de bureaux	Admises si elles ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente				
Équipements de superstructure nécessaires à l'activité aéronautique	Autorisés s'ils ne peuvent être localisés ailleurs		Autorisés		
Autres équipements publics ou collectifs	Autorisés s'ils sont indispensables aux populations existantes et s'ils ne peuvent pas être localisés ailleurs		Autorisés s'ils ne conduisent pas à exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores		
Interventions sur l'existant					
Rénovation, réhabilitation, amélioration, extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes	Autorisées sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil.				
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain	Non autorisées		Autorisées sous réserve de se situer dans un des secteurs ³ délimités pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, à condition de ne pas entraîner d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores		

Article 9- Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Un droit de préemption urbain renforcé, approuvé par délibérations du 23 novembre 2020 et du 31 mai 2021, s'applique sur trois secteurs délimités sur le plan annexé au PLU.

De plus, par délibération du 27 septembre 2021, la commune de Saint-Quentin-Fallavier a mis en place un droit de préemption sur la cession des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux. Celui-ci, s'applique sur quatre secteurs délimités sur le plan annexé au PLU.

Ces différents secteurs sont également reportés au document graphique (plans 5/6 & 6/6, Autres contraintes).

Article 10- Classement des infrastructures bruyantes

La commune est concernée par des infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. Ces documents sont annexés au PLU.

Article 11 - Patrimoine

La commune est concernée par la présence d'un site patrimonial remarquable (SPR). Ce document est annexé au PLU. Elle est également concernée par deux monuments historiques : la maison forte des Allinges (MHI 27 juillet 2010) et les ruines romaines dites de la Sarrasinière (MHC 5 janvier 1950).

Certains bâtiments sont identifiés comme remarquables dans le SPR : se reporter au SPR

Article 12 - Dispositions applicables aux secteurs de protection liées aux enjeux des milieux naturels et des paysages : éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Pour les constructions identifiées au titre de cet article dans le document graphique : Les éléments bâtis identifiés, ne doivent pas être détruits sauf dans le cadre d'une requalification urbaine à grande échelle ou en cas d'impossibilité avérée de les conserver, liée à l'état trop dégradé du bâti. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

Sur les constructions identifiées les règles suivantes seront mises œuvre :

Les extensions

- Les extensions des bâtiments principaux existants doivent être mesurées et en accord avec le principe constructif du bâtiment d'origine et les principes de composition du paysage environnant.

Les surélévations

Elles doivent respecter les dispositions suivantes :

- Le nouveau volume s'accorde avec les édifices avoisinants par sa hauteur et son alignement.
- La surélévation est faite sur toute l'emprise du bâtiment ou partie de bâtiment cohérente.
- La surélévation respecte la composition de base de l'immeuble.

Volumes :

- Les volumes existants et leurs caractéristiques (pentes, lignes de faîtage et de rives, ...) seront conservés sauf retour aux dispositions d'origine attestées : toitures traditionnelles, toitures industrielles

Toitures :

- Les caractéristiques des couvertures seront maintenues ou restituées selon l'état d'origine (tuiles de terre cuite creuses ou tuiles canal, plates à cote centrale ou losangée, tuiles vernissées, ardoises, épis de faîtage...).

- Les dépassées de toits seront conservées ou reconstituées dans leurs caractéristiques et dimensions d'origine : chevrons et voliges apparents, génoise tuile, ou plus rarement corniches briques ou corniches en pierre ou en ciment moulé.

Ouvertures en toitures :

Sont autorisés :

- les châssis de toiture (de type « tabatière »), limités en nombre (1 par travée en façade) et d'une dimension maximum de 78 x 98 cm. Leur position tiendra compte de la composition des façades.
- Les jacobines s'il s'agit d'une restitution ou d'une duplication d'une jacobine existante sur l'édifice en question.

Sont interdites :

- les lucarnes de type « chiens assis » ou « rampantes » ainsi que les « outeaux.

Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques domestiques :

- Les panneaux solaires doivent être groupés pour éviter le mitage de la toiture

Composition et modénature :

- L'unité architecturale de chaque immeuble devra être respectée, quelle que soit la division parcellaire.
- La modénature (bandeaux, moulures, corniches, frises, encadrements, ...) en pierre de taille, en briques ou en ciment moulé devra être conservée, restituée ou mise en valeur.
- Aucun ornement étranger à l'architecture d'origine ne sera admis.
- Les pierres apparentes isolées et les pierres appliquées en « décor » sont proscrites.

Traitement des enduits et des parements :

- Les façades seront enduites si elles ne sont pas en pierres de taille.
- Le décroûtage des enduits qui laisserait apparente une maçonnerie de « tout venant » est interdit.
- Les prescriptions d'enduits seront adaptées aux édifices : lissé, frisé, travail de recherche matière pour les enduits du XXe, badigeons...
- Les éléments en pierre de taille (chaînes d'angle, encadrements, appuis) seront préservés et remis en état ; ils pourront être laissés apparents suivant les dispositions d'origines. Les enduits seront appliqués au nu ou en retrait des encadrements.
- Les arêtes plastiques ou métalliques visibles sur les arêtes des édifices ou des baies d'encadrement, ainsi que les grillages de renforts des enduits sont proscrites.

Autres éléments de la façade :

- Lors de travaux de ravalement de façade, l'intégration des installations techniques, appareils thermiques et aérauliques, antennes paraboliques, climatiseurs, etc. sera exigée sur les façades visibles depuis la voie publique.
- Lors de travaux de ravalement, les coffrets extérieurs (branchement des fluides) seront intégrés et ne pourront pas être disposés en applique. Leur regroupement sera exigé.
- Lors de travaux de ravalement, et à l'exception des descentes d'eaux pluviales, aucune gaine technique ne sera apparente en façade visible depuis les voies publiques.
- Lors de travaux de ravalement, les fils électriques apparents seront dissimulés à l'arrière des bandeaux de rives et d'égout

- Les modifications ou les créations de nouveaux percements devront se faire en accord avec la composition architecturale de chaque édifice, par duplication d'élément d'origine encore en place sur les façades. On privilégiera la réouverture de baies anciennes.
- Dans le cadre de projets d'extension contemporains, les règles de dimensionnement des ouvertures s'appliquant au bâti traditionnel pourront être dérogées dans la mesure où lesdits projets s'intègrent dans le cadre naturel ou bâti environnant.

Menuiseries

Un seul type de menuiserie sera adopté par façade et par immeuble pour les étages courants et attiques et un seul type de menuiserie par façade et par immeuble pour le rez-de-chaussée commercial.

- Les menuiseries doivent parfaitement s'intégrer aux baies qu'elles complètent en épousant la forme de celles-ci. Les menuiseries à linteaux droit dans les baies en plein-cintre ou en arc segmentaire sont proscrites.

Portes :

- Les portes et portails donnant sur la voie publique auront un dessin simple, seront pleins, ou demi-jourés pour les portes, et ne seront pas en tôle ondulée.
- Les portes de garage standardisées reprendront les modèles traditionnels à lames horizontales ou verticales sans effets de dessins d'imitation de matière. Elles seront en bois ou métallique.

Systèmes d'occultation :

- De manière générale, la typologie sera adaptée en fonction de l'époque de l'immeuble existant (suivant dispositions d'origine) ou de l'environnement si les dispositifs existants respectent les prescriptions, et sans panachage pour une même façade ou un même immeuble.

NB : En dehors du PLU, certains bâtiments sont identifiés comme remarquables dans le SPR et font l'objet de prescriptions : se reporter au SPR.

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Sur la commune, des "éléments remarquables" sont délimités sur plusieurs secteurs afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et des corridors d'intérêt écologique

- **Pour les zones humides :**

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet

d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation (sentiers parcours de découverte...) ou à la mise en place de dispositifs de lutte contre les inondations sont admis sous réserve de reconstituer les milieux détruits le cas échéant.

Pour les voiries, installations, accès, réseaux concernés par la trame zone humide, les aménagements élargissements de voirie nécessaires à la gestion de la voie sont autorisés, les aménagements et l'installation de réseaux, accès sont autorisés. Pour les constructions existantes concernées par la trame zone humide, les extensions sont autorisées dans les limites définies par le règlement de chaque zone.

- Pour les corridors :

Dans les espaces identifiés comme corridors au titre de l'article L151-23 :

- Sont interdites toutes constructions nouvelles. Pour les constructions existantes concernées par la trame corridors, les extensions sont autorisées dans les limites définies par le règlement de chaque zone.
- Les espaces de pleine terre végétalisée existant devront être maintenus
- Les aménagements devront favoriser la fonctionnalité écologique

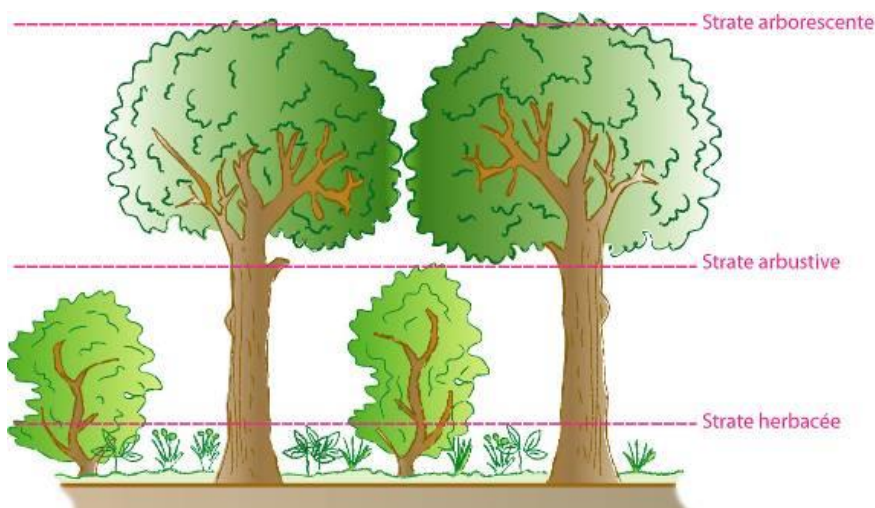
- Pour les Haies :

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies identifiées, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées par des essences locales en respectant de préférence les préconisations suivantes.

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée,
- Une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences,
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales.



La palette suivante pourra être utilisée préférentiellement :

Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
- Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) - Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>) - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) - Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) - Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>) - Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) - Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) - Houx	- Merisier (<i>Prunus avium</i>) - Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Charme (<i>Carpinus betulus</i>) - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) - Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) - Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) - Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)

Article 13 - Définitions

Affouillement – Exhaussement des sols

- **Affouillement** : Creusement.
- **Exhaussement** : Action d'augmenter, de surélever

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

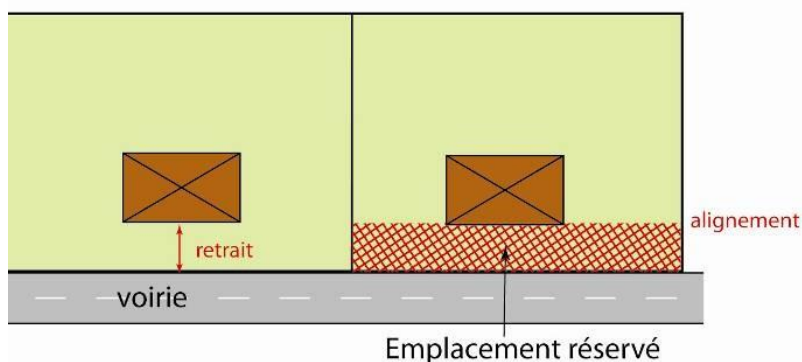
Alignement :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe et locaux accessoires

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Caravane

Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

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

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

Défrichement

Les défrichements sont les opérations qui ont 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 qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Égout de toiture :

Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.

Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

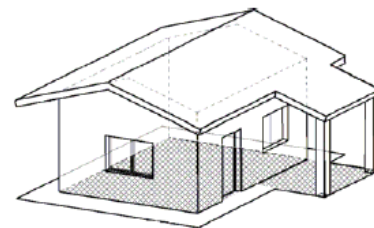
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

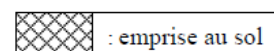
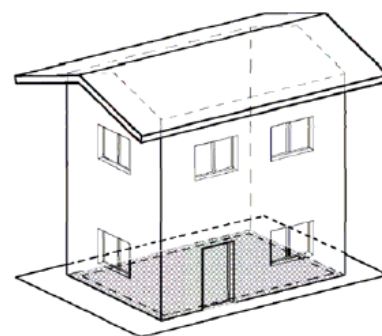
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Croquis 18



Croquis 19



Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2 du code de l'urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Exploitation agricole et SMA

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective, ayant une activité de production agricole (cf. ci-après et ayant un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

Activité de production agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

- Les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, viande, conserve, jus, vin etc.)

NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles, produits dans un autre lieu est une activité commerciale.

- Les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage, débouillage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôtes, camping à la ferme, visite d'exploitation), production le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- Paysagiste
- Entretien des parcs et jardins et élagage
- Prestations en travaux ou services agricoles
- Travaux de terrassement
- Vente de bois ou bûcheronnage
- Pension exclusive de chevaux
- Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- au moins égale à la SMA
- ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Hauteur

La hauteur d'une construction en un point donné est égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures) et le terrain naturel avant travaux.

Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Implantation :

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction.

En cas d'implantation en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0.60 mètre de débordement.

Dans le cas d'une implantation au-delà du retrait minimum défini dans la zone, cet alinéa ne s'applique pas.

Limites latérales :

Limites qui aboutissent à une voie.

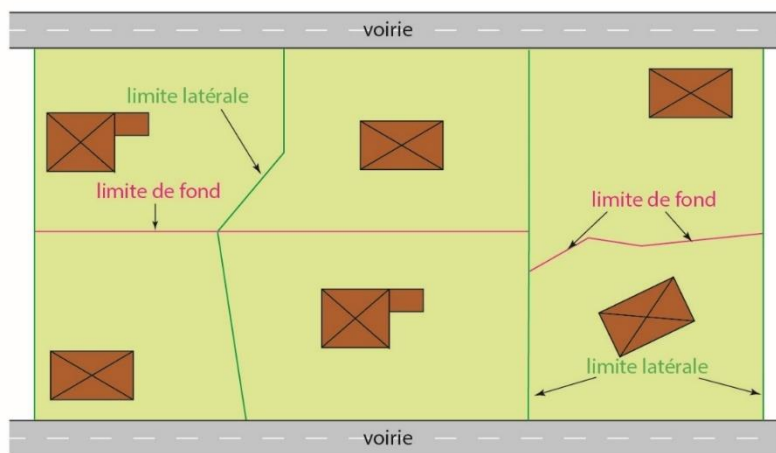
Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle) :

Les limites séparatives latérales ou fond de parcelle sont les limites qui aboutissent sur la limite de référence des parcelles voisines.

En cas de forme parcellaire complexe, on considérera comme limite latérale tout côté du terrain aboutissant à la limite de référence, malgré les éventuels décrochés, coudes et brisures.

Pour le terrain situé à l'angle de deux rues, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement (actuel ou futur) ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une **façade** (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Remblai : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Saillie : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction

Servitude (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

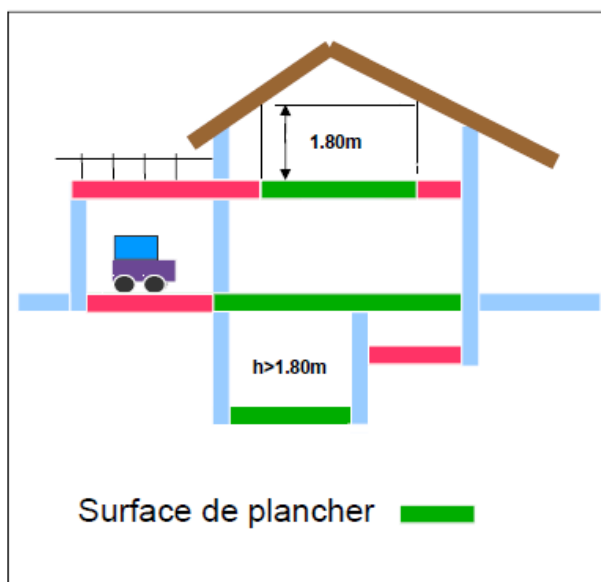
Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »



Voie et emprise publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public

Article 14 : Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Article 15: Dispositions relatives aux voies à grandes circulation

Il est rappelé que le long des voies classées à grande circulation les articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme s'appliquent. Notamment l'autoroute A43 est concernée par ces dispositions.

Article 16 : classement sonore des infrastructures terrestres

La commune est concernée par le classement sonore de plusieurs infrastructures terrestres. L'arrêté préfectoral les concernant est annexé au PLU.

Il est rappelé :

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571.4d.1u du code de l'environnement.

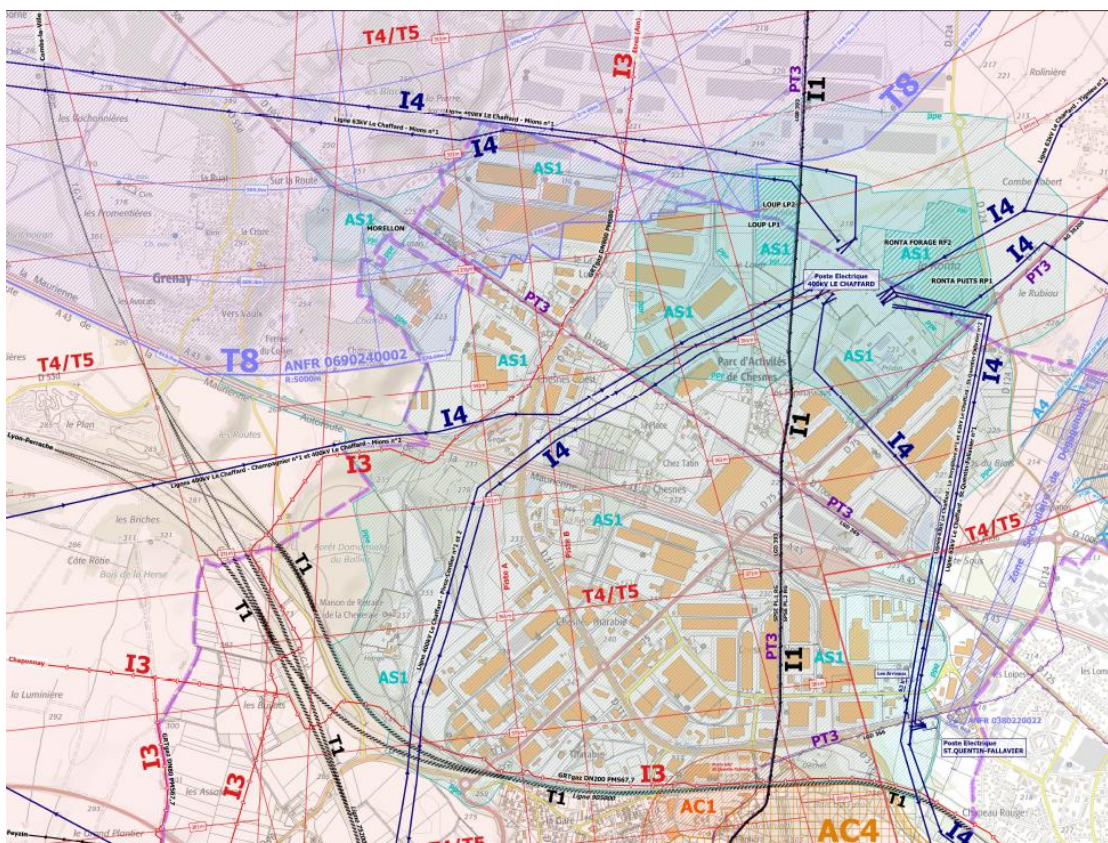
Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminés selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les arrêtés du 25 avril 2003.

Article 17 : captages d'eau potable

Le territoire est concerné par la présence de captages d'alimentation en eau potable.

Ces captages sont protégés par une déclaration d'utilité publique opposable. Les périmètres de protection (dénommés AS1) constituent des servitudes d'utilité publique. Ces servitudes sont annexées au PLU avec les rapports d'hydrogéologues.



TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- Ua : zone de bâti historique dominant, multifonctionnelle correspondant au centre historique et au quartier de la gare centre historique et de la gare.
- Ub : les espaces urbains à dominante d'habitat collectif de grande volumétrie, la zone Ub1 correspond au quartier des Moines.
- Uc : les espaces à dominante pavillonnaire de la Lieuse
- Ud : les espaces à dominante pavillonnaire. Le secteur Uda correspond aux quartiers inscrits dans la centralité élargie entre le centre historique, les Mugnets et la gare, mais qui ne peuvent se densifier avec les contraintes du PEB.
- Ue : correspondant aux grands secteurs d'équipements d'intérêt collectif
- Uh : secteurs de hameaux périphériques à dominante d'habitat traditionnel
- Ui : les zones d'activités économiques. Un sous-secteur Uip correspond aux site d'installations pétrolières, un sous-secteur Uic autorise les activités commerciales et de services.

NB- on rappellera que dans les zones U : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.

Chapitre1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

NB : La zone U est concernée par des risques identifiés aux documents graphiques : se référer aux articles correspondant dans les dispositions générales du règlement et notamment :

- Au PPRI de la Bourbre moyenne (document opposable annexé au PLU) pour les secteurs situés dans l'enveloppe du PPRI
- Aux PPRT Sigma Adrich et Total (documents opposables annexés au PLU) pour les secteurs situés dans les périmètres d'exposition aux risques
- Aux dispositions du paragraphe « mines » de l'article 8 du titre 1 pour les secteurs exposés aux risques miniers
- Aux dispositions du PEB,
- Aux dispositions définies au paragraphe « Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels » de l'article 7 du titre 1 pour les secteurs exposés à des risques naturels issus de la carte des aléas.

U 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Ua	Ub	Ub1	Uc	Ud	Uda	Uh	Ue	Ui	Uic	Uip
Habitati on	Logement	V	V	V	V* N°2	V* N°2	V* N°2	V* N°2	X	V* N°6	V* N°6	X
	Hébergement	V	V	V	V	V	V	V	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V	V	X	V* N°1	V	X	X	X	V* N°10	X
	Restauration	V	V	V	X	X	V	X	X	V	V	X
	Commerce de gros	V	V	V	X	X	V	X	X	V	V	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X	X	V	X	X	X	V	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V	X	X	V	X	X	V	V	X
	Cinéma	V	V	V	X	X	V	X	V	X	X	X
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V* N°3
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X
	Équipements sportifs	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	V	V	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	V	V	V*4
	Bureau	V	V	V	V	V	V	V	X	V	V	X
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	X	X	V	X	V	V	V	X

Les autres usages et occupations

	Ua	Ub	Ub1	Uc	Ud	Uda	Uh	Ue	Ui	Uic	Uip
Les affouillements et exhaussements	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5
Les dépôts de matériaux, de véhicules, les déblais, remblais, dépôts de toute nature, les carrières	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les ICPE soumise à autorisation	X	X	X	X	X	X	X	V	V	V	V
Installations nécessaires à la production non domestique d'énergie renouvelable	X	X	X	X	X	X	X	X	V	V	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Conditions particulières :

N°1 :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail est autorisée dans la limite de 100m² de surface de plancher.

N°2 :

Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 40 m² d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement.

N°3 :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité pétrolière.

N°4 :

Les entrepôts sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité pétrolière.

N°5 :

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Ils sont limités à 1.50 m de hauteur ou de profondeur au maximum.

N°6 :

Pour les habitations existantes sont autorisées :

- les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 30 m² d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement.
- les piscines situées à proximité de la construction principale
- les extensions des habitations existantes dans la limite de 15% de la surface de plancher existante.

N°10 :

La sous-destination « Artisanat et commerce de détail » est autorisée uniquement pour les extensions des constructions existantes, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute opération de construction neuve à partir de 600m² de surface de plancher de logement créée, 25% au minimum du nombre de logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

U 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions est fixée :

Dans les zones Ua et Ub

- À R+3 pour les habitations (combles aménageables compris)
- À 3.50 m au point le plus haut (hors installations techniques) pour les constructions à usage d'annexes aux habitations.
- À 15 mètres mesurés à l'égout du toit pour les autres constructions.

Dans les zones Uc, Ud, Uda, Uh

- À R + 1 pour les habitations (combles aménageables compris)
- À 3.50 m au point le plus haut (hors installations techniques) pour les constructions à usage d'annexes aux habitations
- À 8 mètres mesurés à l'égout du toit pour les autres constructions.

Dans la zone Ue :

Non réglementé

Dans l'ensemble des zones Ui :

- À R + 1 pour les habitations (combles aménageables compris)
- À 3.50 m au point le plus haut (hors installations techniques) pour les constructions à usage d'annexes aux habitations
- À 35 m au point le plus haut (hors installations techniques) pour les autres constructions

Dispositions particulières applicables à toutes les zones U

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent être édifiées :

Dans la zone Ua :

- a) soit à l'alignement des voies,
- b) soit en léger recul (3 mètres maximum) à condition de respecter une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.
- c) soit en recul plus important, à condition :
 - De créer à l'alignement une clôture minérale d'au plus 1.80 m de haut conservant le caractère continu du bâti existant,
 - Ou d'aménager un espace intermédiaire ouvert au public.

Dans la zone Ub :

Les constructions doivent être édifiées en recul de 3 mètres au minimum par rapport à l'alignement.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Dans la zone Ub1

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 3m depuis l'alignement.

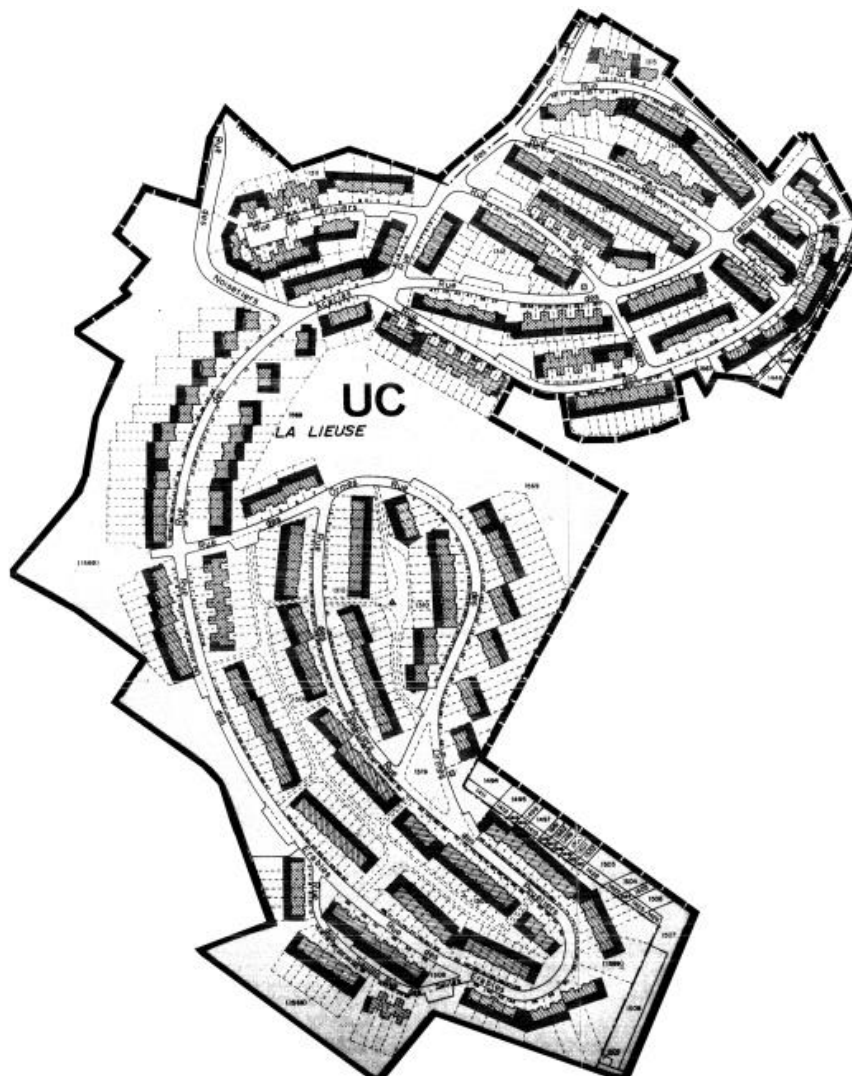
Les accès automobiles (portails, portes de garage) pourront être à l'alignement s'ils sont motorisés, sinon être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Dans la zone Uc de la Lieuse

Les constructions doivent être édifiées dans la continuité du bâti existant elles ne peuvent pas s'étendre à l'avant de la façade existante sur rue. Les nouvelles constructions ne peuvent pas s'implanter entre la rue et la construction principale, elles s'implanteront en arrière ou sur les côtés de la construction principale.

Le plan ci-après indique en trait noir gras les côtés sur lesquels les constructions peuvent s'étendre.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.



Dans les zones Ud, Uda

Les constructions à l'exception des bâtiments publics doivent être édifiées dans la continuité du bâti existant avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Dans la zone Uh

Les constructions doivent être édifiées :

- À l'alignement de la voie
- Avec un retrait ne pouvant excéder 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans la zone Ue :

Non réglementé

Dans l'ensemble des zones Ui

Les constructions doivent s'implanter :

- Avec un retrait minimal de 40 m de l'axe de l'autoroute
- Avec un retrait minimal de 35 m de l'axe de la RD1006
- Avec un retrait minimal de 23.50 m de l'axe de la RD75
- Avec un retrait minimal de 30m de l'axe de de la Rd124
- Avec un retrait minimal de 5 m de l'alignement des autres voies

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones U

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine, ni à son extension dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur la voie existante et que cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 3m mesuré à partir du bord du bassin.

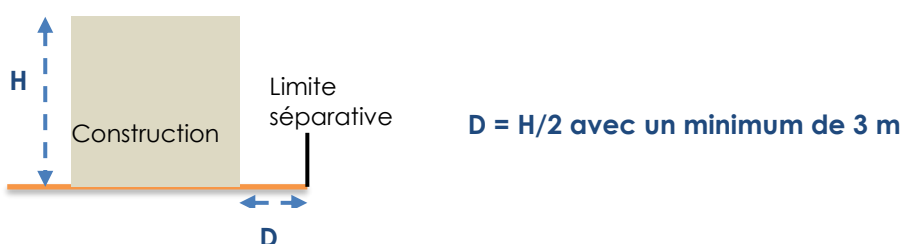
Pour les annexes aux habitations il est exigé un retrait minimal de 3m mesuré au nu extérieur du mur

2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées de la façon suivante :

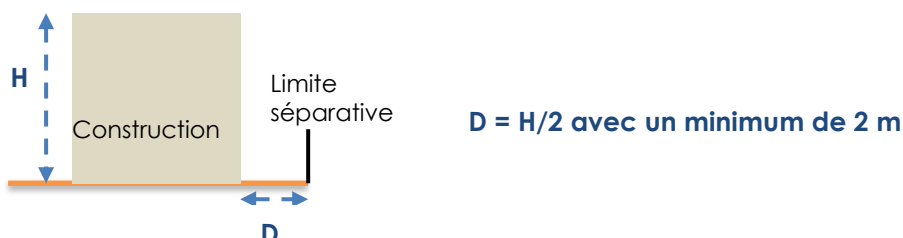
Dans les zones Ua et Ub :

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Dans la zone Ub 1:

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres.



Dans la zone Uc

Les constructions doivent s'implanter :

- Sur limite avec une hauteur maximale de 3 m mesurée sur la limite et sur un linéaire maximal de 8m
- Ou avec un retrait minimal de 3 m mesuré sur la limite

Dans la zone Ud

Pour le bâti principal : La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

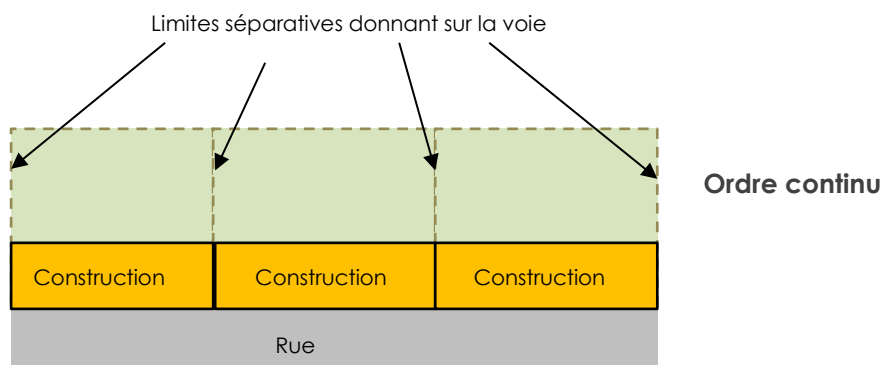
Dans la zone Uda

Pour le bâti principal : La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

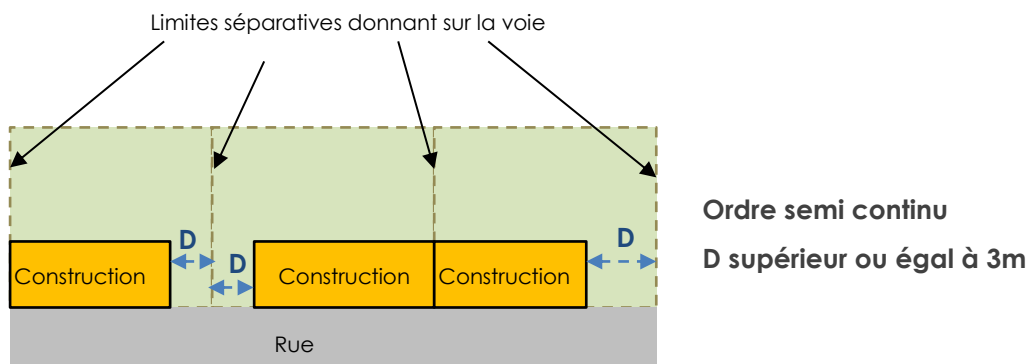
Dans la zone Uh

Les constructions s'implanteront :

- En ordre continu d'une limite séparative donnant sur la voie à l'autre limite séparative donnant sur la voie



- En ordre semi-continu : sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la rue. Dans ce cas le retrait vis-à-vis de l'autre limite ne pourra être inférieur à 3m.



Dans la zone Ue :

Non réglementé

Dans l'ensemble des zones Ui

La distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones U

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones U

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant ne respecterait pas déjà les règles d'implantation de l'alinéa ci-dessus, ces dispositions pourraient être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants, s'il n'y a pas aggravation de la situation initiale.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les annexes hors piscine les implantations suivantes sont autorisées :

- Sur limite dans la limite d'un linéaire maximal cumulé de 8 m sur la limite
- Sinon retrait minimal de 3m

Pour les piscines : un retrait minimal de 3 m mesuré à partir du bassin est imposé

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dans l'ensemble des zones Ua, Uc, Uh, Ui

Non réglementé

Dans l'ensemble des zones Ub, Ud, Uda

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres. Les annexes à l'habitation et les piscines ne sont pas concernées par cette règle.

2.1.5 Emprise au sol

Dans l'ensemble des zones Ua,Ub, Uc, Ud, Uda, Ue, Uh,

Non réglementé hors zone C du PEB.

Dans la zone C du PEB le CES maximal est de 0.15. Ce CES s'applique uniquement en cas de nouvelle habitation. Il ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes et autorisées par un permis antérieur au 08/06/20, ni à leurs annexes, ni aux piscines. Le CES s'applique aux projets d'extensions des habitations existantes autorisées par un permis de construire postérieur au 08/06/20 (révision du PLU). »

Dans l'ensemble des zones Ui

L'emprise au sol maximale est fixée à 50%

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

NB : il est précisé que dans le calcul de la surface de pleine terre plantée, les structures alvéolaires perméables plantées sont prises en compte pour 20% de leur surface.

Dans la zone Ua

Il est exigé des espaces de pleine terre plantés correspondant à au moins 10% de la parcelle assiette du projet.

Dans les zones Ub, Uc, Ud, Uda Ue

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 5 places, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

Pour les opérations d'aménagement portant sur plusieurs logements ou lots des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

De plus dans l'ensemble des zones Ub et Uc

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 20 % de la superficie du tènement de l'opération. Les aires de stationnement végétalisées au sol pourront entrer dans ce pourcentage avec les équivalences suivantes : 2m² de stationnement végétalisé équivaut à 1m² de pleine terre végétalisée.

De plus dans l'ensemble de la zone Uh

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 30 % de la superficie du tènement de l'opération.

De plus dans l'ensemble des zones Ud et Uda

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 50 % de la superficie du tènement de l'opération avec un minimum de 200m² de pleine terre végétalisée.

Pour les opérations ayant une sous-destination artisanat et commerce de détail, ce pourcentage de pleine terre plantée est ramené à 20% de la superficie du tènement de l'opération et les toitures terrasses végétalisées seront prises en compte pour 30 % de leur surface.

Dans l'ensemble des zones Ui

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Toutes les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, aires de service ou de stationnement seront aménagées en espaces verts.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 20 % de la superficie du tènement de l'opération. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...). Cette proportion pourra être réduite à 15% si la toiture est végétalisée ou si les stationnements sont végétalisés au sol

Dans ces espaces, il sera demandé au minimum un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace vert et de la végétation basse (haies, arbustes...).

Pour les aires de stationnement il est exigé au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de stationnement et de la végétation basse (haies, arbustes...). (il ne s'agit que d'un mode calcul, pas d'un principe d'implantation)

Les aires de stockage de plein air seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

En façade des voiries publiques : une bande plantée de 10m minimum sera aménagée le long des axes structurants (A43, RD1006, RD75, RD311, RD313, RD124), et 5m le long des autres voies.

Le long des limites séparatives : une bande plantée ou végétalisée de 2 mètres de largeur sera aménagée.

De plus dans l'ensemble des zones U :

Plantations :

Elles seront composées d'essences variées et locales. Certaines espèces sont interdites (Cf liste dans le document des OAP §6 page25).

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins la moitié d'espèces caduques.

2. 4 Stationnement

Dans la zone Ua

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

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé par construction neuve, ou par changement de destination.
- Au moins 2 places de stationnement par logement créé dans le cadre d'une réhabilitation. De plus les capacités de stationnement existantes avant travaux ne seront pas réduites.
- 1 place par chambre pour les hébergements hôteliers
- 1 place pour 25 m² de surface de plancher de bureau
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher d'atelier
- 1 place pour 300 m² de surface de plancher d'entrepôt
- 1 place pour 30m² de surface de plancher commerciale

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans l'ensemble des zones Ub, Uc, Ud, Uda, Uh

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

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé par construction neuve, ou par changement de destination. Ces places sont en dehors du bâti.
- Au moins 1 place de stationnement par logement créé dans le cadre d'une réhabilitation. Ces places sont en dehors du bâti. De plus les capacités de stationnement existantes avant travaux ne seront pas réduites.
- À partir de 2 logements créés, il est exigé en plus 1.5 places visiteurs pour 2 logements créés. Ces places sont en dehors du bâti.
- 1 place par chambre pour les hébergements hôteliers
- 1 place pour 25 m² de surface de plancher de bureau
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher d'atelier
- 1 place pour 300 m² de surface de plancher d'entrepôt
- 1 place pour 30m² de surface de plancher commerciale

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones Ua, Ub, Uc, Ud, Uda, Uh

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut pas satisfaire aux obligations de création de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité (moins de 150 m de l'opération), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans la zone Ue :

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

Dans l'ensemble des zones Ui

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

Il est exigé au moins :

- 1 place pour 25 m² de surface de plancher de bureau
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher d'atelier
- 1 place pour 300 m² de surface de plancher d'entrepôt
- En complément pour les bâtiments de plus de 1 hectare, 3 places de stationnement poids-lourds, hors clôture par 10 000 m² d'entrepôt.
- 1 place pour 30m² de surface de plancher commerciale
- 1 place par chambre pour les hébergements hôteliers

De plus en Ui et Uic, et uniquement pour les sous-destinations suivantes quand elles sont admises ans la zone concernée : Industrie, Entrepôt, Bureau, commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Artisanat et commerce de détail

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs de ces sous destinations, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces sous-destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

Dans l'ensemble des zones U :

Stationnements vélos :

- La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est de 1.5m².

Type de construction	Nombre de places de stationnement vélos
Habitat collectif	1 place par logement
Construction à usage commercial	1 place pour 5 emplois
Construction à usage artisanal ou industriel et entrepôts	1 place pour 10 emplois
Construction à usage de bureaux et services	1 place pour 50m² de surface de plancher
Équipements sportifs, sociaux et culturels	1 place pour 20 usagers
Établissements scolaires	1 place pour 10 élèves
Autre équipements et établissement public	1 place pour 20 emplois

Logements : à l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un local spécifique ou un emplacement clos et couvert et à claire voie, réservé au stationnement des deux roues non motorisées, dont la surface ne peut être inférieure à 8m².

Établissements scolaires : ils doivent comporter un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert et à claire voie, réservé au stationnement des deux roues non motorisées.

Ce local doit être :

- Identifiable et signalé, en RDC au 1^{er} sous-sol ou au 1^{er} étage
- Accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel
- Éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres (arceaux)

U 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCES :

Dans l'ensemble des zones Ua, Ub, Uc, Ud, Uda, Uh, Ui

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

En cas de constructions successives par divisions parcellaire, il est exigé un accès commun pour l'ensemble des constructions.

De plus dans l'ensemble des zones Ub, Uc, Ud Uda, Uh,

Sauf indication contraire portée au document graphique, tout accès nouveau devra respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

De plus dans l'ensemble des zones Ui

Un accès supplémentaire pourra être autorisé s'il s'agit d'améliorer la sécurité et la fluidité des accès sur le tènement. Cette autorisation sera conditionnée à l'avis du gestionnaire de la voirie

Sauf indication contraire portée au document graphique, tout accès nouveau devra respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement. Un espace de stationnement Poids Lourds pourra être aménagé hors clôture.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles terminant en impasse, il est requis un aménagement permettant aux véhicules de services publics et de secours de faire demi-tour.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

Eaux pluviales :

La commune est concernée par un schéma d'assainissement avec un volet eaux pluviales. Il conviendra de se référer à ce document qui définit des prescriptions à mettre en œuvre dans le cadre des projets d'aménagement et de construction.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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, les orientations d'aménagement 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 prévue par les orientations d'aménagement 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.

NB- on rappellera que dans les zones AU ouvertes à l'urbanisation : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation.

AU 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

NB : La zone AU est concernée par des risques identifiés aux documents graphiques : se référer aux articles correspondant dans les dispositions générales du règlement et notamment :

- Au PPRI de la Bourbre moyenne (document opposable annexé au PLU) pour les secteurs situés dans l'enveloppe du PPRI
- Aux PPRT Sigma Adrich et Total (documents opposables annexés au PLU) pour les secteurs situés dans les périmètres d'exposition aux risques
- Aux dispositions du paragraphe « mines » de l'article 8 du titre 1 pour les secteurs exposés aux risques miniers
- Aux dispositions du PEB,
- Aux dispositions définies au paragraphe « Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels » de l'article 7 du titre 1 pour les secteurs exposés à des risques naturels issus de la carte des aléas.

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	1AUb	1AUc
Habitation	Logement	V	V* N°2
	Hébergement	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	X
	Restauration	V	X
	Commerce de gros	V	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V	X
	Cinéma	V	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V
	Équipements sportifs	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	V	X

Les autres usages et occupations

	1AUb	1AUc
Les affouillements et exhaussements	V* N°5	V* N°5
Les dépôts de matériaux, de véhicules, les déblais, remblais, dépôts de toute nature, les carrières	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X
Les ICPE soumise à autorisation	X	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Conditions particulières :

N°2 :

Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 40 m² d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement.

N°5 :

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Ils sont limités à 1.50 m de hauteur ou de profondeur au maximum.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

La zone 1AUb est soumise dans son intégralité à l'article L151-41-4e du code de l'urbanisme. Ainsi 20% au minimum du nombre de logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

AU 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions est fixée :

Dans les zones 1AUb

- À R + 4 pour les habitations (combles aménageables compris)
- À 3.50 m au point le plus haut (hors installations techniques) pour les constructions à usage d'annexes aux habitations.
- À 15 mètres mesurés à l'égout du toit pour les autres constructions.

Dans les zones 1AUc

- À R + 1 pour les habitations (combles aménageables compris)
- À 3.50 m au point le plus haut (hors installations techniques) pour les constructions à usage d'annexes aux habitations
- À 8 mètres mesurés à l'égout du toit pour les autres constructions.

Dispositions particulières applicables l'ensemble des zones 1AUb et 1AUc

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent être édifiées :

Dans la zone 1AUb :

Les constructions doivent être édifiées en recul de 3 mètres au minimum par rapport à l'alignement.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Dans les zones 1AUc

Les constructions doivent être édifiées dans la continuité du bâti existant avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones 1AUb et 1AUc

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine, ni à son extension dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur la voie existante et que cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 3m mesuré à partir du bord du bassin.

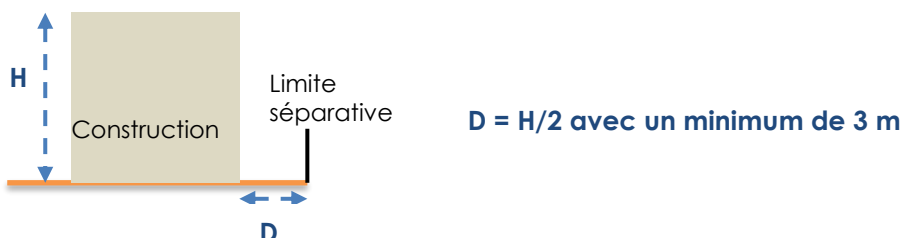
Pour les annexes aux habitations il est exigé un retrait minimal de 3m mesuré au nu extérieur du mur

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées de la façon suivante :

Dans les zones 1AUb :

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Dans la zone 1AUc

Les constructions doivent s'implanter :

- Sur limite avec une hauteur maximale de 3 m mesurée sur la limite et sur un linéaire maximal de 8m
- Ou avec un retrait minimal de 3 m mesuré sur la limite

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones 1AUb et 1AUc

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Pour les annexes hors piscine les implantations suivantes sont autorisées :

- Sur limite dans la limite d'un linéaire maximal cumulé de 8 m sur la limite
- Sinon retrait minimal de 3m

Pour les piscines : un retrait minimal de 3 m mesuré à partir du bassin est imposé

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dispositions particulières applicables l'ensemble des zones 1AUb et 1AUc

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres. Les annexes à l'habitation et les piscines ne sont pas concernées par cette règle.

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

NB : il est précisé que dans le calcul de la surface de pleine terre plantée, les structures alvéolaires perméables plantées sont prises en compte pour 20% de leur surface.

Dans les zones 1AUb, 1AUc,

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 5 places, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

Pour les opérations d'aménagement portant sur plusieurs logements ou lots des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

De plus :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 20 % de la superficie du tènement de l'opération. Les aires de stationnement végétalisées au sol pourront entrer dans ce pourcentage avec les équivalences suivantes : 2m² de stationnement végétalisé équivaut à 1m² de pleine terre végétalisée.

Plantations :

Elles seront composées d'essences variées et locales. Certaines espèces sont interdites (Cf liste dans le document des OAP §6 page 25).

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins la moitié d'espèces caduques.

2. 4 Stationnement

Dans l'ensemble des zones 1Aub, 1AUc,

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

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé par construction neuve, ou par changement de destination. Ces places sont en dehors du bâti.
- De plus à partir de 2 logements créés, il est exigé en plus 1.5 places visiteurs pour 2 logements créés. Ces places sont situées en dehors du bâti.
- Au moins 1 place de stationnement par logement créé dans le cadre d'une réhabilitation. Ces places sont en dehors du bâti. De plus les capacités de stationnement existantes avant travaux ne seront pas réduites.
- 1 place par chambre pour les hébergements hôteliers

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Stationnements vélos :

- La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est de 1.5m².

Type de construction	Nombre de places de stationnement vélos
Habitat collectif	1 place par logement
Construction à usage commercial	1 place pour 5 emplois
Construction à usage artisanal ou industriel et entrepôts	1 place pour 10 emplois
Construction à usage de bureaux et services	1 place pour 50m² de surface de plancher
Équipements sportifs, sociaux et culturels	1 place pour 20 usagers
Établissements scolaires	1 place pour 10 élèves
Autre équipements et établissement public	1 place pour 20 emplois

Logements : à l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un local spécifique ou un emplacement clos et couvert et à claire voie, réservé au stationnement des deux roues non motorisées, dont la surface ne peut être inférieure à 8m².

Établissements scolaires : ils doivent comporter un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert et à claire voie, réservé au stationnement des deux roues non motorisées.

Ce local doit être :

- Identifiable et signalé, en RDC au 1^{er} sous-sol ou au 1^{er} étage
- Accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel
- Éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres (arceaux)

AU 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCÈS :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

En cas de constructions successives par divisions parcellaire, il est exigé un accès commun pour l'ensemble des constructions.

Sauf indication contraire portée au document graphique, tout accès nouveau devra respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles terminant en impasse, il est requis un aménagement permettant aux véhicules de services publics et de secours de faire demi-tour.

3.2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

Eaux pluviales :

La commune est concernée par un schéma d'assainissement avec un volet eaux pluviales. Il conviendra de se référer à ce document qui définit des prescriptions à mettre en œuvre dans le cadre des projets d'aménagement et de construction.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

NB- on rappellera que dans les zones A : les occupations non listées comme autorisées et soumises à conditions sont interdites.

A1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

NB : La zone A est concernée par des risques identifiés aux documents graphiques : se référer aux articles correspondant dans les dispositions générales du règlement et notamment :

- **Au PPRI de la Bourbre moyenne (document opposable annexé au PLU) pour les secteurs situés dans l'enveloppe du PPRI**
- **Aux PPRT Sigma Adrich et Total (documents opposables annexés au PLU) pour les secteurs situés dans les périmètres d'exposition aux risques**
- **Au PEB**
- **Aux dispositions du paragraphe « mines » de l'article 8 du titre 1 pour les secteurs exposés aux risques miniers**
- **Aux dispositions définies au paragraphe « Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels » de l'article 7 du titre 1 pour les secteurs exposés à des risques naturels issus de la carte des aléas.**

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destination non autorisées à l'article 1-2

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destination	Sous destination	A	Ai
Habitation	Logement	V* N°7	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V* n°11	V* N°11
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V	X
	Exploitation forestière	V	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	V*8
	Entrepôt	X	V*8
	Bureau	X	V*8
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

Les autres usages et occupations

	A	Ai
Les affouillements et exhaussements	V* N°5	V* N°5
Les dépôts de matériaux, de véhicules, les déblais, remblais, dépôts de toute nature, les carrières	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X
Les ICPE soumise à autorisation non agricoles	X	X
	X	X

Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

N°1 :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail est autorisée dans la limite de 100m² de surface de plancher.

N°2 :

Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 40 m² d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement.

N°3 :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité pétrolière.

N°4 :

Les entrepôts sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité pétrolière.

N°5 :

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Ils sont limités à 1.50 m de hauteur ou de profondeur au maximum.

N°6 :

Pour les habitations existantes sont autorisées :

- Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 30 m² d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement.
- Les piscines situées à proximité de la construction principale
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de 15% de la surface de plancher existante.

N°7 :

Pour les habitations existantes sont autorisées :

- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :
 - dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension, et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) et 200m² d'emprise au sol.
 - et si la construction avant extension présente une surface minimale de 50m² de surface de plancher.
- Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol au total des annexes. Elles devront s'implanter à une distance de moins de 20 m de la construction principale au point le plus proche de l'annexe.
- Les piscines devront s'implanter à une distance de moins de 20 m de la construction principale au point le plus proche du bassin.

N°8 :

Les constructions des sous destinations Industrie, Entrepôt, Bureau sont autorisées pour :

- Une extension des constructions existantes de ces sous-destinations dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 200m² d'emprise au sol d'extension.
- Des locaux accessoires à l'activité présente dans la limite de 100m² d'emprise au sol et de surface de plancher

N°11 :

Les constructions et aménagements de la sous-destination concernée sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1 - Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

Pour les habitations :

- La hauteur maximale à l'égout du toit est de 6m et de 9m au faîtage,
- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 6 m au bas de l'acrotère.
- La hauteur maximale est de 3.50 m au point le plus haut (hors installations techniques) pour les constructions à usage d'annexes aux habitations.

Pour les constructions techniques agricoles ou forestières :

- La hauteur est limitée à 12 m au faîtage ou à 9 m au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans la zone Ai :

La hauteur maximale à l'égout du toit est de 6m et de 9m au faîtage.

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Pour les piscines cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les piscines et les annexes aux habitations il est exigé un retrait minimal de 3m mesurée à partir du bord du bassin pour les piscines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine, ni à son extension dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur la voie existante et que cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique

2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Dispositions particulières

Pour les piscines : un retrait minimal de 3 m mesuré à partir du bassin est imposé

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

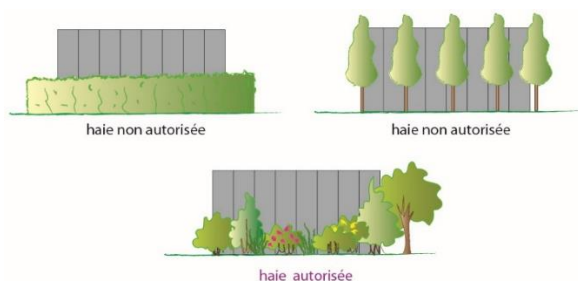
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air, les tunnels agricoles et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Plantations :

Elles seront composées d'essences variées et locales. Se référer à la liste en fin de règlement.

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins la moitié d'espèces caduques.

2. 4 Stationnement

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

A3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Tout accès nouveau devra respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles terminant en impasse, il est requis un aménagement permettant aux véhicules de services publics et de secours de faire demi-tour.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau collectif d'assainissement :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

L'assainissement non collectif respectera la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

La commune est concernée par un schéma d'assainissement avec un volet eaux pluviales. Il conviendra de se référer à ce document qui définit des prescriptions à mettre en œuvre dans le cadre des projets d'aménagement et de construction.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et 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.

Elle comporte :

Un sous-secteur Ni : correspondant à une activité de production artisanale isolée dans l'espace rural

Un sous-secteur Nj : correspondant aux sites de jardins familiaux

NB- on rappellera que dans les zones N: les occupations non listées comme autorisées et soumises à conditions sont interdites.

N1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

NB : La zone N est concernée par des risques identifiés aux documents graphiques : se référer aux articles correspondant dans les dispositions générales du règlement et notamment :

- **Au PPRI de la Bourbre moyenne (document opposable annexé au PLU) pour les secteurs situés dans l'enveloppe du PPRI**
- **Aux PPRT Sigma Adrich et Total (documents opposables annexés au PLU) pour les secteurs situés dans les périmètres d'exposition aux risques**
- **Au PEB**
- **Aux dispositions du paragraphe « mines » de l'article 8 du titre 1 pour les secteurs exposés aux risques miniers**
- **Aux dispositions définies au paragraphe « Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels » de l'article 7 du titre 1 pour les secteurs exposés à des risques naturels issus de la carte des aléas.**

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destination non autorisées à l'article 1-2

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destination	Sous destination	N	Nj	Ni
Habitation	Logement	V* N°7	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V* N°11	V* N°11	V* N°11
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V	X	X
	Exploitation forestière	V	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	V*8
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	V*8
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

Les autres usages et occupations

	N	NJ	Ni
Les affouillements et exhaussements	V* N°5	V* N°5	V* N°5
Les dépôts de matériaux, de véhicules, les déblais, remblais, dépôts de toute nature, les carrières	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X
Les ICPE soumise à autorisation non agricoles	X	X	X
Installations nécessaires à la production non domestique d'énergie renouvelable	V	X	X
Abris de jardins ne constituant pas une annexe à l'habitation (jardins familiaux)	X	V* 9	X

Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

N°1 :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail est autorisée dans la limite de 100m² de surface de plancher.

N°2 :

Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 40 m² d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement.

N°3 :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité pétrolière.

N°4 :

Les entrepôts sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité pétrolière.

N°5 :

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Ils sont limités à 1.50 m de hauteur ou de profondeur au maximum.

N°6 :

Pour les habitations existantes sont autorisées :

- Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 30 m² d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement.
- Les piscines situées à proximité de la construction principale
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de 15% de la surface de plancher existante.

N°7 :

Pour les habitations existantes sont autorisées :

- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :
 - dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension, et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension)
 - et si la construction avant extension présente une surface minimale de 50m² de surface de plancher.
- Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol au total des annexes. Elles devront s'implanter à une distance de moins de 20 m de la construction principale au point le plus proche de l'annexe.
- Les piscines devront s'implanter à une distance de moins de 20 m de la construction principale au point le plus proche du bassin.

N°8 :

Les constructions des sous destinations Industrie, Entrepôt, Bureau sont autorisées pour :

- Une extension des constructions existantes de ces sous-destinations dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 200m² d'emprise au sol d'extension.
- Des locaux accessoires à l'activité présente dans la limite de 100m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

N°9 :

- Les abris de jardins sont autorisés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par abri et de 2.50 m de hauteur totale

N°11 :

Les constructions et aménagements de la sous-destination concernée sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

Pour les habitations :

- La hauteur maximale à l'égout du toit est de 6m et de 9m au faîtage,
- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 6 m au bas de l'acrotère.
- La hauteur maximale est de 3.50 m au point le plus haut (hors installations techniques) pour les constructions à usage d'annexes aux habitations.

Dans la zone Ni :

La hauteur maximale à l'égout du toit est de 6m et de 9m au faîtage.

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Pour les piscines cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les piscines et les annexes aux habitations il est exigé un retrait minimal de 3m mesurée à partir du bord du bassin pour les piscines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine, ni à son extension dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur la voie existante et que cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Dispositions particulières

Pour les piscines : un retrait minimal de 3 m mesuré à partir du bassin est imposé

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 5 places, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Plantations :

Elles seront composées d'essences variées et locales. Se référer à la liste en fin de règlement.

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins la moitié d'espèces caduques.

2. 4 Stationnement

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

N3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCÈS :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Tout accès nouveau devra respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles terminant en impasse, il est requis un aménagement permettant aux véhicules de services publics et de secours de faire demi-tour.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau collectif d'assainissement :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

L'assainissement non collectif respectera la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

La commune est concernée par un schéma d'assainissement avec un volet eaux pluviales. Il conviendra de se référer à ce document qui définit des prescriptions à mettre en œuvre dans le cadre des projets d'aménagement et de construction.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

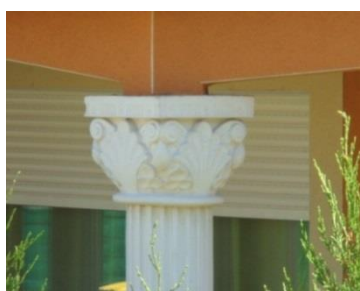
Titre VI Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article commun à toutes les zones)

1 -Prescriptions générales applicables à toutes les constructions hors SPR

1.1/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : architectures néo-classiques, maisons provençales, haciendas...). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles suivantes.

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néoclassiques à proscrire :



Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

1.2/ Enduits et couleurs et des façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse.

Les façades bois et végétalisées sont admises.

L'utilisation des bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront respecter les tons de bois châtaigner, Noyer, Chêne, Sapin, Pin, Mélèze, ou des couleurs neutres (gris bruns) de finition mate.

La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites. Seuls les éléments de détail (chaînages, encadrements, modénature) pourront être autorisés.

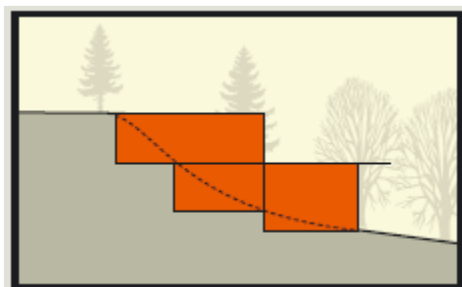
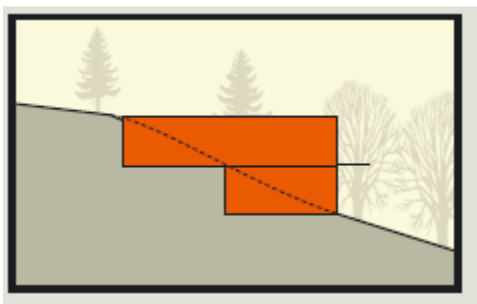
1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

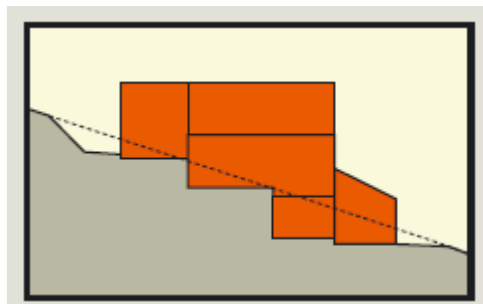
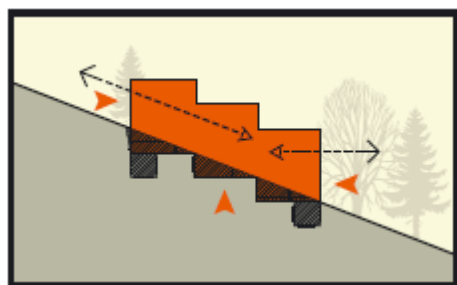
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

Par encastrement dans le terrain :



En accompagnant la pente (étagement en cascade) :



COMPOSITION DES TALUS :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager, dans une limite de 30% des talus.

Les déblais et remblais sont limités à 1.50 m par rapport au niveau de sol avant travaux.

1.4/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Pour l'ensemble des zones la hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Pour l'ensemble des constructions des zones Ua, Ub, Uc, Ud, Uda, Ue, Uh, AU, A et N :

- La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public.
- La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Les clôtures sur voie seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie (grille, dispositifs ajourés dont la proportion de vides est plus importante que les pleins et laisse passer les vues). La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80 m.

Les clôtures séparatives seront constituées

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie (grille, dispositifs ajourés dont la proportion de vides est plus importante que les pleins et laisse passer les vues). La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80 m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition homogène.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.

Les haies seront d'espèces variées (Cf. annexe page 102 et OAP au paragraphe 6 page 25)

Les clôtures peuvent également être constituées par des haies doublées ou non des autres modes de clôtures mentionnés ci-dessus.

Les couleurs vives, les couleurs primaires et le blanc pur sont interdites sur les clôtures.

Pour l'ensemble des constructions des zones Ui

- La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public.
- La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 2m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un

système à claire voie (grille, dispositifs ajourés dont la proportion de vides est plus importante que les pleins et laisse passer les vues). La hauteur totale ne devant pas dépasser 2m.

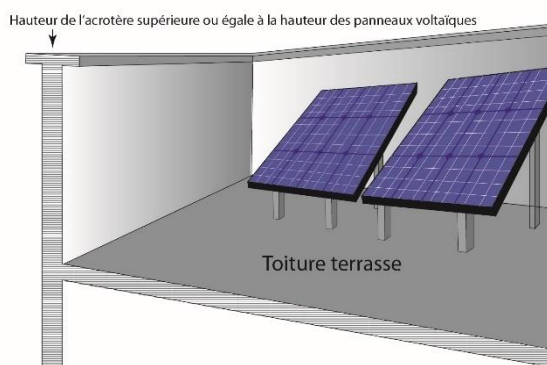
1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour toutes les constructions : les panneaux solaires devront être regroupés en une seule nappe de forme rectangulaire et recouvrant au moins un tiers du pan de la toiture considéré. Ces panneaux devront être disposés en harmonie avec les ouvertures en façades et avec les éventuelles fenêtres de toit.
- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Panneaux solaires sur les toitures-terrasses

Les panneaux solaires disposés sur les toitures-terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.



Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

1.6/ Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs de déchets qui seront aménagés seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue.

1.7/Locaux annexes, extensions :

Les annexes et les extensions des bâtiments existants devront être réalisés, dans la mesure du possible,

avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).

Les façades de ces annexes et extensions devront être recouvertes d'un enduit ou d'une couleur en harmonie avec le bâtiment.

1-8 Menuiseries extérieures

Les couleurs des menuiseries extérieures devront respecter les tons des couleurs locales et seront de finition mate. Les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites. Un seul type de menuiseries est autorisé par façade et par immeuble, seules les menuiseries des rez-de chaussée commerciaux peuvent être différentes à condition de présenter un seul type de menuiserie par façade et par immeuble.

La couleur blanche est interdite dans la zone SPR. Il conviendra de se conformer à la charte de coloration mise en place.

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade et dissimulés à la vue par des lambrequins.

2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves (hors constructions agricoles, industrielles, artisanales et de bureaux) hors SPR

2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures avec des pentes doivent être de disposition simple et composées au minimum de deux pans. Un pan est autorisé pour les volumes annexes accolés à la construction principale.

Les pans de toiture devront être plans (c'est-à-dire sans cassure).

Leur pente doit être au maximum de 45 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les vérandas, annexes aux habitations, piscines, ne sont pas concernées par ces directives.

Les toitures-terrasses sont admises à condition que leur intégration dans le site soit établie. Elles seront végétalisées.

2.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 40 cm et maximal de 50 cm en façade et en pignon (sauf en limite de propriété).

Les casquettes solaires ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords.

2.3/ Type de couverture

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles en terre cuite, celles-ci doivent être de type grandes ondulations ou plates et de teinte rouge vieilli ou rouge sombre.

En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

L'ardoise est interdite sauf en cas d'extension d'une construction existante ayant une toiture de ce type.

Hors périmètre SPR, les couvertures des vérandas et des annexes ne sont pas réglementées. Toutefois les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites.



Les toitures en tôle (Type bac acier) sont interdites sauf en zone Ui.

2.4/ Balcons et galeries

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.



Type de balustres interdits

2.5/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie sur les murs, en pignon ou en façade donnant sur la rue sont interdites sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

3 – Dans le secteur SPR

Il convient de se référer au règlement mis en place par le SPR annexé au PLU.

4 - Bâtiments agricoles hors SPR

4.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 1 s'appliquent.

De plus les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale.

4.2/ Toitures

Lorsque les toitures présentent une pente, le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques, etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, ceux-ci seront masqués par un élément architectural.

Les toitures non constituées de tuiles ainsi que les tunnels, devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze...). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, elles seront recouvertes de tuiles type grandes ondulations ou plates. Le panachage de couleur de tuiles est interdit.

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat).

4.3/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres (gris, bruns) ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Sinon les murs seront enduits ou d'aspect pierre.

5 - Bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux hors SPR

Il est rappelé que l'article 1 (Prescriptions générales applicables à toutes les constructions) s'applique.

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

5.1/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 50% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, elles seront recouvertes de tuiles type grandes ondulations ou plates. Le panachage de couleur de tuiles est interdit.

Les toitures-terrasses sont admises.

Les ouvrages techniques en toiture seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

5.2/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres (gris, bruns) ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Sinon les murs seront enduits ou d'aspect pierre.

Annexes au règlement

Palette végétale interdite

Sont interdits :

- Les cyprès de Leyland,
- Les lauriers fleurs ou Lauriers cerises, ou Lauriers palme
- Les Thuyas