

**PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.)**

REGLEMENT

APPROBATION
(révision simplifiée n°1)

Vu pour être annexé à
la délibération du 17.06.2011

DELIBERATIONS

Prescription : 06.07.2004
Arrêt du Projet : 25.02.2008
Approbation : 01.02.2010

MODIFICATIONS

Date	Objet
05.07.10	Modification n° 1
17.06.11	Rév. simplifiée n°1

PHASES D'ETUDE

Date	Objet
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

- TITRE I -

Dispositions générales

ARTICLE 1 – RISQUES NATURELS

La commune est concernée par plusieurs types de risques naturels et technologiques. Un certain nombre de documents sont à consulter et à prendre en compte :

1.1 Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la vallée de la Bourbre approuvé le 14 janvier 2008 s'applique et vaut servitude d'utilité publique.

→ cf. pièce n°6 du PLU

1.2 Risques d'effondrement (suffosion, érosion) :

Les secteurs concernés par les risques d'effondrement liés aux anciennes dolines et/ou aux dépressions sont considérés à risque faible. Il convient :

- de maîtriser les rejets des eaux
- de prendre en compte le risque de tassement différentiel.

→ Cf. carte des phénomènes naturels (pièce n°3.3b du PLU)

1.3 Autres éléments d'information sur les risques :

→ Des zones ont été indicées par des lettres indiquant la présence de risques (ou aléas) , en fonction de son type et de son intensité :

- « ri » : risque faible d'inondation
- "Ri" : risque moyen d'inondation
- « rg » : risque faible de glissement de terrain
- « rt » : risque faible de crue torrentielle.

A consulter :

- les cartes de risques insérées en information complémentaire du zonage (pièce n°3.3)
- la carte des phénomènes naturels et les fiches-conseils "Document informatif sur les risques naturels prévisibles" sont jointes en pièce 7.1 et 7.2 du PLU.

ARTICLE 2 – RISQUES TECHNOLOGIQUES

2.1 D'une manière générale, le plan des servitudes indique le passage de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz et hydrocarbures) sur la commune de Saint Quentin Fallavier.

2.2 Risques technologiques liés aux canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures

La commune de St Quentin Fallavier est traversée et bordée par des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures constituant des servitudes.

Le plan de zonage fait apparaître le tracé indicatif de ces canalisations et le plan 3.3a intitulé « Contraintes : canalisations de transport de matières dangereuses » montre les secteurs affectés par ces risques (tracé approximatif), et les prescriptions réglementaires liées.

Les caractéristiques des zones de dangers induites par le passage de ces canalisations ainsi que leurs impacts en terme de constructibilité sont indiquées dans les tableaux situés en annexe du présent règlement et sur le plan indiqué ci-dessus- plan 3.3a.

A consulter :

- la carte des contraintes liées aux canalisations de transport de matières dangereuses » insérée en information complémentaire du zonage : pièce n°3.3a
- les fiches sur les canalisations et leur zones de danger en annexe du présent règlement.

2.3 Risques technologiques : effondrements liés aux mines

- dans les secteurs répertoriés en aléa effondrement localisé significatif, toute nouvelle construction est interdite
- dans les secteurs répertoriés en aléa tassement peu significatif :
 - . s'ils sont situés en zone non constructible : les règles du présent règlement s'appliquent
 - . s'ils sont situés en zone constructible : les constructions seront autorisées sous réserve de la prise en compte de prescriptions techniques spécifiques portant sur les règles d'implantation et sur les dispositions constructives en matière de bâti définies dans l'étude située en pièce 7.4 du PLU (document informatif sur les risques).

A consulter :

- les cartes de risques insérées en information complémentaire du zonage : pièce n° 3.3c
- l'étude sur les conditions de constructibilité dans le bassin sidérurgique et ferrifère Nord Lorrain jointe en pièce 7.4 du PLU

A noter qu'un Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt) est en cours d'élaboration.

ARTICLE 3 - RECIPROCITE DES RECULS AUTOUR DES BATIMENTS AGRICOLES

Pour information, il est rappelé que l'article L.111.3 du Code Rural précise :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le PLU ou, dans les communes non dotées d'un PLU, par délibération du Conseil Municipal, prise après avis de la Chambre d'Agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité des bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus à l'alinéa précédent. »

Les bâtiments d'élevage en activité connus à la date d'approbation du PLU sont repérés sur le Règlement graphique.

ARTICLE 4 – AXES BRUYANTS

Les arrêtés préfectoraux du 26 février 1999, du 10 avril 2000 et du 21 novembre 2002 ont classé axes bruyants :

- de type 1, l'autoroute A43, la ligne TGV
- de type 2, la RN6 (ou RD1006), la ligne SNCF 905
- de type 3, la RN6 (ou RD1006), la RD311
- de type 4, la RD75, RD311, RD313, RD76.

Dans une bande, dont la largeur est définie sur les arrêtés préfectoraux cités précédemment, située de part et d'autre de l'axe de ces infrastructures (repérés au plan en annexe n°4.5b du PLU), des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors de la demande de permis de construire.

ARTICLE 5 – PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

L'arrêté interpréfectoral du 22 septembre 2005 approuve le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Lyon-St Exupéry. Il délimite les zones de bruit autour de l'aéroport (zones A, B, C, D). La commune de St Quentin Fallavier est concernée. Des prescriptions seront imposées lors de la demande de permis de construire. Se référer aux annexes du PLU.

ARTICLE 6 – ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)

La ZPPAUP intercommunale (communes de St Quentin Fallavier, Villefontaine, La Verpillère) porte sur l'espace Naturel de Fallavier et a été approuvée le 19 juin 2006. Se référer à la pièce n° 5 du PLU.

ARTICLE 7 – DIVERS

7.1 Clôtures

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

7.2 Permis de démolir

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

7.3 Droit de préemption urbain

Par délibération en date du 30 mars 2009, le droit de préemption urbain s'applique sur les zones U et AU du PLU.

7.4 Dépassement de COS pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable :

Par délibération en date du 30 mars 2009, un dépassement de COS de 20% du COS autorisé s'applique dans les zones Ub, Ud et AUc dans les conditions prévues par l'article L.128-1 du code de l'urbanisme.

SOMMAIRE

1. Les zones urbaines : U

page 6

Sont 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.

Zone Ua : couvrant le centre ville

Zone Ub : couvrant les quartiers comprenant un habitat de type collectif

Zone Uc : quartier de la Lieuse

Zone Ud : couvrant les zones pavillonnaires de la commune.

Zone Uep : équipements publics

Zone Uh : hameaux traditionnels

Zone Ui : couvrant les zones d'activités

Zone Uy : zone de dépôts pétroliers.

2. Les zones à urbaniser : AU

page 54

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zones AU indicé : urbanisable par opération d'aménagement d'ensemble

Zone AU : urbanisable après projet d'ensemble et modification du PLU.

3. Zones agricole : A

page 67

Sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4. Les zones naturelles et forestières : N

page 76

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

ANNEXES

Fiche de renseignement sur les haies : recommandations pour les plantations.

Fiches de renseignement sur les canalisations de transport de matières dangereuses.

Cahier de définitions

- TITRE II -

Dispositions applicables aux zones urbaines

"U"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones Ua

CARACTERE DES ZONES Ua

Il s'agit d'une zone correspondant aux parties agglomérées les plus denses de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles.

Elle correspond au centre du bourg.

La zone Ua est concernée par des risques naturels et technologiques : se reporter aux documents graphiques et aux dispositions générales, articles 1 et 2.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
2. Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols.
3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
4. Les constructions à usage agricole.
5. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.
6. Dans les zones de danger graves situées de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses impactant le territoire communal, les constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP (Etablissements Recevant du Public) de 1ère à la 3ème catégorie, et en outre des 1ère à la 4ème catégorie dans le cas des pipelines de pétrole brut.
7. Dans les zones de danger très graves situées de part et d'autres des canalisations impactant le territoire communal, toutes constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
2. Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres de la plate-forme des voies ou lignes S.N.C.F. classées en voies de type I et II sont soumises à des normes d'isolation acoustique.
3. **Risques naturels et technologiques** : des contraintes spécifiques seront à prendre en compte dans les zones Ua affectées par des risques naturels ou technologiques. – cf. dispositions générales.

ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. L'article R 111.5 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

2. **Accès :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. **Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. **Assainissement :**

2.1 Eaux usées :

. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement (conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique).

. L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

2.2 Eaux pluviales :

. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).

3. Réseaux de télécommunications :

Les réseaux seront enterrés.

4. Electricité :

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain. Le réseau basse tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique, par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- 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 haute conservant le caractère continu du bâti existant,
 - ou d'aménager un espace intermédiaire ouvert au public.
- d) les portes de garage et portails charretières doivent être en retrait de 5 mètres minimum.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'impossibilité technique, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements publics, dont les conditions d'implantation dépendront de l'exigence fonctionnelle ou symbolique liée à l'équipement (recherche d'une meilleure fonctionnalité ou une meilleure adaptation au terrain, et création/ continuité d'un espace public.)

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

A 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.

Toutefois, dans le cas de projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës ou venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété, les constructions pourront être édifiées en ordre continu.

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.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements publics, dont les conditions d'implantation dépendront de l'exigence fonctionnelle ou symbolique liée à l'équipement (recherche d'une meilleure fonctionnalité ou une meilleure adaptation au terrain, et création/ continuité d'un espace public.)

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

Sans objet.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum des constructions est fixée :

- à R + 4 pour les logements (combles aménageables compris)
- à 15 mètres pour les autres constructions.

Aucune limite de hauteur n'est fixée pour les équipements publics.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

Les dispositions de la Charte Architecturale et Colorée sont applicables à la zone Ua. (se référer à la pièce n°7.3 du PLU).

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

. Les façades :

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et donc s'inscrire dans les mêmes tonalités (tons "pierre", "terre" et "ocre")
L'emploi en grande surface de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires comme le blanc) est interdit.
Les enduits de façade et des murs seront lissés ou talochés.

. Les vitrines des magasins doivent respecter la structure des immeubles, en conserver la trame et la tonalité générale.

. Les toitures :

Elles doivent présenter une simplicité et une unité de conception :

- la pente des toits sera supérieure ou égale à 45 %,
- les dépassées de toiture seront de l'ordre de 0,50m ou plus selon les orientations, sauf sur limite séparative où elles seront de 0m.
- les toitures auront un aspect tuile à grande onde et couleur de terre cuite vieillie,

Toutefois, d'autres dispositions peuvent être acceptées ou prescrites :

- pour garder le caractère d'un secteur homogène,
- ou pour affirmer le rôle symbolique d'un bâtiment dans le paysage urbain (exemples : église, mairie, maison ancienne, etc...).

Les constructions à usage d'annexe et les extensions :

Dans le cadre de la réalisation de vérandas, les dispositions précédentes relatives aux matériaux et au pourcentage de pente de toit peuvent faire l'objet d'adaptation (notamment l'utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Les débords de toits devront être à minimum de 15 cm.

Dans le cadre de la réalisation d'abris de jardin, l'utilisation du bois, l'utilisation de bardeau comme matériaux de couverture sont notamment autorisés, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Les débords de toits devront être à minimum de 15 cm

- Annexes isolées :

Les toitures des bâtiments annexes isolés de plus de 20 m² seront à deux pans. Leur pente respectera un pourcentage de 45 %. Les débords de toit devront être de 50 cm
Les toitures des bâtiments annexes isolés de moins de 20 m², y compris les abris de jardin pourront être à un seul pan et à pente plus faible avec un % minimum de 20 %. Les débords de toits devront être à minimum de 15 cm

- Annexes accolées à l'habitation et extensions :

Les toitures des bâtiments annexes et extensions dont la surface sera supérieure à 20 m² seront soit à simple pan (si adossé à une construction existante de hauteur supérieure) soit à double pan, avec un % de pente et un débord de toit similaire à la construction principale.

Les bâtiments annexes et extensions d'une surface inférieure à 20 m² pourront être en appentis, avec une pente plus faible, avec un minimum de 20 % et un débord de toit à minimum 15 cm.

. Les clôtures :

- sur les voies publiques, des clôtures en maçonnerie seront identiques au bâtiment et d'une hauteur de 1,50 mètre maximum ; des hauteurs différentes pourront être admises pour assurer une continuité avec le bâti existant ou les clôtures existantes. Elles pourront comporter des parties traitées en grilles de fer forgé, grillage ou treillis soudé dans la limite de 2m de hauteur totale de la clôture.
- sur les limites séparatives (entre voisins), les clôtures peuvent atteindre 2 mètres de hauteur maxi et être constituées de maçonnerie, de bois, de grillage ou de végétaux.

. Architecture innovante :

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE Ua 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Dans tous les cas de figure, il doit être prévu :

. 2 places de stationnement par logement dont 1 couverte.

En cas d'opération de logements groupés, ce nombre sera ramené à 1,5.

. 1 place de parking en cas de réhabilitation de logement ancien.

. 1 place pour 25 m² de surfaces hors oeuvre de plancher commercial et public.

Pour les bâtiments autres que les logements, la capacité de stationnement devra répondre au besoin des activités, sans déborder sur le domaine public.

ARTICLE Ua 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Dans le cas d'opération groupée, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces libres communs correspondant à 10 % de la surface de l'opération. Ces espaces étant aménagés en aire de jeux ou de détente.

Plantations :

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

Les aménagements réalisés dans le secteur du jardin de ville devront préserver le caractère paysager et végétalisé du site.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (COS) résulte de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones Ub

CARACTERE DES ZONES Ub

Il s'agit d'une zone correspondant à un secteur d'habitat principalement collectif. Dans cette zone à vocation principale d'habitation, les constructions à usage artisanal et de services, non nuisantes, peuvent être admises.

Elle comprend :

- un secteur Ub1 : quartier des Moines.

La zone Ub est concernée par des risques naturels et technologiques : se reporter aux documents graphiques et aux dispositions générales, articles 1 et 2.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
2. Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols.
3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
4. Les constructions à usage agricole.
5. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.
6. Dans les zones de danger graves situées de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses impactant le territoire communal, les constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP (Etablissements Recevant du Public) de 1ère à la 3ème catégorie, et en outre des 1ère à la 4ème catégorie dans le cas des pipelines de pétrole brut.
7. Dans les zones de danger très graves situées de part et d'autres des canalisations impactant le territoire communal, toutes constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
2. Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres de la plate-forme des voies ou lignes SNCF classées en voies de type I et II sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

3. **Risques naturels et technologiques** : des contraintes spécifiques seront à prendre en compte dans les zones Ub affectées par des risques naturels ou technologiques. – cf. dispositions générales.

ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

En secteur Ub1:

- voirie ouverte à la circulation automobile : la largeur de chaussée devra être de 4,50m minimum et d'un gabarit* d'une largeur de 6m minimum.
- cheminements piétons et cyclables : largeur minimum de 1,50m et d'un gabarit de 2m minimum. Ils doivent être inaccessibles aux automobiles (sauf véhicules de services, sécurité, incendie).

**gabarit = passage libre entre obstacles de toute nature (constructions, clôtures...)*

ARTICLE Ub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

- . Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.2 Eaux pluviales :

- . Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.
- . En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- . Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).

3. Réseaux de télécommunications :

Les réseaux seront enterrés.

4. Electricité :

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain. Le réseau basse tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique, par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement.

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.

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.

Toutefois pour des raisons de sécurité publique, d'architecture ou d'impossibilité technique, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteur Ub1, les constructions doivent être édifiées en recul de 4m au minimum par rapport à l'axe des voies publiques réservées aux piétons.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A 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.

En secteur Ub1, cette distance ne pourra être inférieure à 4m.

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.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.50 pour les bâtiments à usage d'activités.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+4.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

Les dispositions de la Charte Architecturale et Colorée sont applicables à la zone Ub. (se référer à la pièce n°7.3 du PLU).

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

. Les façades :

Pour l'aspect des façades, il sera fait référence à la charte colorée, annexée au présent règlement.

. Les toitures :

Elles doivent présenter une simplicité et une unité de conception.

Toutefois, des dispositions peuvent être acceptées ou prescrites :

- en cas d'extension d'un bâtiment présentant d'autres dispositions,
- pour des annexes basses adossées à une clôture,
- pour garder le caractère d'un secteur homogène,
- ou pour affirmer le rôle symbolique d'un bâtiment dans le paysage urbain (exemples : église, mairie, maison ancienne, etc...).

Les dépassées de toiture seront de l'ordre de 0,50m ou plus selon les orientations, sauf sur limite séparative où elles seront de 0m.

Les constructions à usage d'annexe et les extensions :

Dans le cadre de la réalisation de vérandas, les dispositions précédentes relatives aux matériaux et au pourcentage de pente de toit peuvent faire l'objet d'adaptation (notamment l'utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Les débords de toits devront être à minimum de 15 cm.

Dans le cadre de la réalisation d'abris de jardin, l'utilisation du bois, l'utilisation de bardeau comme matériaux de couverture sont notamment autorisés, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Les débords de toits devront être à minimum de 15 cm.

- Annexes isolées :

Les toitures des bâtiments annexes isolés de plus de 20 m² seront à deux pans. Leur pente respectera un pourcentage de 45 %. Les débords de toit devront être de 50 cm

Les toitures des bâtiments annexes isolés de moins de 20 m², y compris les abris de jardin pourront être à un seul pan et à pente plus faible avec un % minimum de 20 %. Les débords de toits devront être à minimum de 15 cm

- Annexes accolées à l'habitation et extensions :

Les toitures des bâtiments annexes et extensions dont la surface sera supérieure à 20 m² seront soit à simple pan (si adossé à une construction existante de hauteur supérieure) soit à double pan, avec un % de pente et un débord de toit similaire à la construction principale.

Les bâtiments annexes et extensions d'une surface inférieure à 20 m² pourront être en appentis, avec une pente plus faible, avec un minimum de 20 % et un débord de toit à minimum 15 cm.

. Les clôtures :

- sur les voies publiques, des clôtures en maçonnerie seront identiques au bâtiment et d'une hauteur de 1,50 mètre maximum ; des hauteurs différentes pourront être admises pour assurer une continuité avec le bâti existant ou les clôtures existantes. Elles pourront comporter des parties traitées en grilles de fer forgé, grillage ou treillis soudé dans la limite de 2m de hauteur totale de la clôture.

- sur les limites séparatives (entre voisins), les clôtures peuvent atteindre 2 mètres de hauteur maxi et être constituées de maçonnerie, de bois, de grillage ou de végétaux.

. Architecture innovante :

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE Ub 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Deux places de stationnement par logement devront être prévues en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ub 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans le cas d'opération groupée, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces libres communs correspondant à 10 % de la surface de l'opération. Ces espaces étant aménagés en aire de jeux ou de détente.

Plantations :

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

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0.40.

Dépassement de COS pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable :
en application de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le COS autorisé sera porté à 0.48.

CHAPITRE III - Dispositions applicables aux zones Uc

CARACTERE DES ZONES Uc

Il s'agit d'une zone correspondant à l'opération d'ensemble de la Lieuse. Cette zone est concernée par des zones d'emprise maximale : se reporter au document graphique n°3.1f

La zone Uc est concernée par des risques naturels et technologiques : se reporter aux documents graphiques et aux dispositions générales, articles 1 et 2.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
2. Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols.
3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
4. Les constructions à usage agricole.
5. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.
6. Dans les zones de danger graves situées de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses impactant le territoire communal, les constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP (Etablissements Recevant du Public) de 1ère à la 3ème catégorie, et en outre des 1ère à la 4ème catégorie dans le cas des pipelines de pétrole brut.
7. Dans les zones de danger très graves situées de part et d'autres des canalisations impactant le territoire communal, toutes constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées :

- les extensions et annexes accolées dans les emprises indiquées sur le plan n°3.1f
- les annexes isolées de 6m² maximum de Surface Hors Œuvre en dehors de ces périmètres

Risques naturels et technologiques : des contraintes spécifiques seront à prendre en compte dans les zones Uc affectées par des risques naturels ou technologiques. – cf. dispositions générales.

ARTICLE Uc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

ARTICLE Uc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

. Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.2 Eaux pluviales :

. Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).

3. Réseaux de télécommunications :

Les réseaux seront enterrés.

4. Electricité :

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain. Le réseau basse tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique, par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement.

Toute extension sur la façade donnant sur la voie publique est interdite.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'impossibilité technique, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone d'emprise maximale définie à l'article Uc2, la construction sur limites séparatives est autorisée en R.D.C. avec une hauteur maximum de 3 mètres.

La fermeture de loggias et balcons existants en R + 1 est autorisée en limites séparatives, sans extension.

Hors de la zone d'emprise maximale, la construction d'annexes à l'habitation isolée est autorisée sur limites séparatives sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

Les constructions respecteront les dispositions suivantes :

- Pour avoir un accès de plain-pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct), la mise en place d'un talus de terre ne devra pas excéder 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.
- La toiture d'un bâtiment isolé sera de deux pans minimum.
- Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 10 et 40 %.
- Les dépassées de toiture seront de l'ordre de 0,50m ou plus selon les orientations, sauf sur limite séparative où elles seront de 0m.
- La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons de l'existant ou de brun et les matériaux doivent être teintés dans leur masse.
- Les enduits extérieurs et les boiseries peintes ne doivent pas être de couleur vive et doivent respecter la tonalité générale du site urbain.
- La partie minérale des clôtures ne doit pas excéder une hauteur de 0,40 mètre sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes de hauteurs différentes.

Les constructions à usage d'annexe et les extensions :

Dans le cadre de la réalisation de vérandas, les dispositions précédentes relatives aux matériaux peuvent faire l'objet d'adaptation (notamment l'utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Les débords de toits devront être à minimum de 15 cm.

Dans le cadre de la réalisation d'abris de jardin, l'utilisation du bois, l'utilisation du bardeau comme matériaux de couverture sont notamment autorisés, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Les débords de toits devront être à minimum de 15 cm

- Annexes isolées : Les toitures des bâtiments annexes isolés seront à deux pans. Leur pente respectera un pourcentage compris entre 10 et 40 % et un débord de toit à 15 cm minimum
- Annexes accolées à l'habitation et extensions : Les toitures des bâtiments annexes et extensions dont la surface sera supérieure à 20 m² seront soit à simple pan soit à double pan, avec un % de pente et un débord de toit similaire à la construction principale.

ARTICLE Uc 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Deux places de stationnement par logement devront être prévues en dehors des voies publiques.

ARTICLE Uc 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Espaces verts à préserver : (au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme)
Des espaces verts à préserver sont indiqués au plan de zonage par des hachures.
Ces espaces sont à préserver ou à aménager.
Des bassins de rétention peuvent y être aménagés.

Plantations :

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

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (COS) résulte de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE IV - Dispositions applicables aux zones Ud

CARACTERE DES ZONES Ud

Il s'agit d'une zone correspondant à un secteur à dominance pavillonnaire. Dans cette zone à vocation principale d'habitation, les constructions à usage artisanal et de services, non nuisantes, peuvent être admises.

Elle comprend :

- un secteur Ud1 : quartier des Moines,
- un secteur Ud2 : secteurs pour lesquels des prescriptions spéciales d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) sont édictées,
- un secteur Ud3 correspondant à un sous-secteur bâti de la ZPPAUP.
- un secteur Ud3rt, correspondant à un sous-secteur bâti de la ZPPAUP soumis à un aléa faible de crue torrentielle

L'ensemble des dispositions prévues par la ZPPAUP reste applicable (se référer à la pièce n° 5 du PLU).

La zone Ud est concernée par des risques naturels et technologiques : se reporter aux documents graphiques et aux dispositions générales, articles 1 et 2.

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
2. Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols.
3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
4. Les constructions à usage agricole.
5. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.
6. **Secteur Ud3 :**
Démolitions : les constructions identifiées en tant qu'architecture de caractère répertoriées sur la carte "Patrimoine naturel et culturel à protéger" de la ZPPAUP ne peuvent être démolies.
7. Dans les zones de danger graves situées de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses impactant le territoire communal, les constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP (Etablissements Recevant du Public) de 1ère à la 3ème catégorie, et en outre des 1ère à la 4ème catégorie dans le cas des pipelines de pétrole brut.
8. Dans les zones de danger très graves situées de part et d'autres des canalisations impactant le territoire communal, toutes constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
 2. Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres de la plate-forme des voies ou lignes SNCF classées en voies de type I et II sont soumises à des normes d'isolation acoustique.
 3. **Risques naturels et technologiques** : des contraintes spécifiques seront à prendre en compte dans les zones Ud affectées par des risques naturels ou technologiques. – cf. dispositions générales.
- 3.2 Un secteur Ud3rt, est soumis à un aléa faible de crue torrentielle.

Dans les secteurs d'aléa faible de crue torrentielle :

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont autorisées sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à 0.60 m au-dessus du terrain naturel et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche).

En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels.
- cf fiche conseils n° 3 bis : « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'invasion lors de crues exceptionnelles de torrents ».

Cette fiche figure dans la pochette n° 7.2 du dossier de PLU : documents informatifs sur les risques naturels.

ARTICLE Ud 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ud 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement est obligatoire.

2.2 Eaux pluviales :

. Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).

3. Réseaux de télécommunications :

Les réseaux seront enterrés.

4. Electricité :

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain. Le réseau basse tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique, par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Une surface minimum de terrain de 1000m² par logement est imposée dans le cas de réalisation d'un système d'assainissement individuel. Dans ce cas, le schéma directeur d'assainissement précisera le système à mettre en place.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement.

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.

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.

Toutefois pour des raisons de sécurité publique, d'architecture ou d'impossibilité technique, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A 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.

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.

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

Sans objet.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 % pour les bâtiments à usage d'activités.

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur Ud3 :

La hauteur de toute nouvelle construction est limitée à 2 niveaux ou 6 mètres à l'égout par rapport au sol naturel existant.

La création de nouveaux planchers entraînant une surélévation des architectures de caractères à conserver est interdite.

La hauteur des annexes isolées est limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

Les dispositions de la Charte Architecturale et Colorée sont applicables à la zone Ud. (se référer à la pièce n°7.3 du PLU).

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

. Les façades :

- les matériaux auto-lavables doivent être préférés,
- les imitations de matériaux telles que fausses pierres, briques, faux pans de bois..., sont interdites.

. Les toitures :

Elles doivent présenter une simplicité et une unité de conception :

- la pente des toits sera supérieure ou égale à 45 %,
- les dénivelés de toiture seront de l'ordre de 0,50m ou plus selon les orientations, sauf sur limite séparative où elles seront de 0m.
- les toitures auront un aspect tuile à grande onde et couleur de terre cuite vieillie,

Toutefois, d'autres dispositions peuvent être acceptées ou prescrites :

- pour garder le caractère d'un secteur homogène,
- ou pour affirmer le rôle symbolique d'un bâtiment dans le paysage urbain (exemples : église, mairie, maison ancienne, etc...).

Les constructions à usage d'annexe et les extensions :

Dans le cadre de la réalisation de vérandas, les dispositions précédentes relatives aux matériaux et au pourcentage de pente de toit peuvent faire l'objet d'adaptation (notamment l'utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Les débords de toits devront être à minimum de 15 cm.

Dans le cadre de la réalisation d'abris de jardin, l'utilisation du bois, l'utilisation de bardeau comme matériaux de couverture sont notamment autorisés, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Les débords de toits devront être à minimum de 15 cm

- Annexes isolées :

Les toitures des bâtiments annexes isolés de plus de 20 m² seront à deux pans. Leur pente respectera un pourcentage de 45 %. Les débords de toit devront être de 50 cm

Les toitures des bâtiments annexes isolés de moins de 20 m², y compris les abris de jardin pourront être à un seul pan et à pente plus faible avec un % minimum de 20 %. Les débords de toits devront être à minimum de 15 cm

- Annexes accolées à l'habitation et extensions :

Les toitures des bâtiments annexes et extensions dont la surface sera supérieure à 20 m² seront soit à simple pan (si adossé à une construction existante de hauteur supérieure) soit à double pan, avec un % de pente et un débord de toit similaire à la construction principale.

Les bâtiments annexes et extensions d'une surface inférieure à 20 m² pourront être en appentis, avec une pente plus faible, avec un minimum de 20 % et un débord de toit à minimum 15 cm.

. Les clôtures :

- sur les voies publiques, des clôtures en maçonnerie seront identiques au bâtiment et d'une hauteur de 1,50 mètre maximum ; des hauteurs différentes pourront être admises pour assurer une continuité avec le bâti existant ou les clôtures existantes. Elles pourront comporter des parties traitées en grilles de fer forgé, grillage ou treillis soudé dans la limite de 2m de hauteur totale de la clôture.
- sur les limites séparatives (entre voisins), les clôtures peuvent atteindre 2 mètres de hauteur maxi et être constituées de maçonnerie, de bois, de grillage ou de végétaux.

Dans le secteur Udz3 :

Les constructions autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires concernant le sous-secteur bâti de la ZPPAUP.

. Architecture innovante :

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE Ud 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Deux places de stationnement par logement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Dans le-secteur Udz3 :

En outre, tout aménagement ou création d'aire de stationnement non couverte de plus de 5 véhicules devra être réalisé dans un souci d'intégration et de respect du site et du paysage.

Les aires de stationnement et parkings devront faire l'objet de traitements paysagers (plantations d'arbres de haute tige, haies arbustives,...).

Les revêtements en goudron, asphalte ou pavés autobloquants sont interdits.

ARTICLE Ud 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans le cas d'opération groupée, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces libres communs correspondant à 10 % de la surface de l'opération. Ces espaces étant aménagés en aire de jeux ou de détente.

Dans le secteur Udz3 :

En outre, est applicable l'ensemble des dispositions prévues par la ZPPAUP concernant le paysage.

Plantations :

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

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à :

- 0.30 en zone Ud et Ud3
- 0.50 en secteur Ud1
- 0.15 en secteur Ud2.

2. **Dépassement de COS pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable** : en application de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le COS autorisé sera porté à 0.36 en Ud.

3. Le COS n'est pas applicable à l'aménagement de bâtiments existants sans changement de leur volume, en application de l'article R.123-11.e du code de l'urbanisme.

CHAPITRE V - Dispositions applicables aux zones Uep

CARACTERE DES ZONES Uep

Les zones Uep sont des zones d'équipements publics et de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles comprennent :

- un secteur Uep1 : correspondant au pôle multifonctions de Tharabie,
- un secteur Uep2 : correspondant au centre pénitentiaire,
- un secteur Uep3 : correspondant à la centrale électrique EDF

La zone Uep est concernée par des risques naturels et technologiques : se reporter aux documents graphiques et aux dispositions générales, articles 1 et 2.

ARTICLE Uep 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles directement liées aux activités de la zone
2. Toutes les ouvertures de carrières
3. Les constructions à usage agricole.
4. Les dépôts de toute nature.
5. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des bâtiments ou à l'aménagement des espaces de loisirs.
6. Toutes installations et constructions sans rapport avec le caractère de la zone.
7. Dans les zones de danger graves situées de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses impactant le territoire communal, les constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP (Etablissements Recevant du Public) de 1ère à la 3ème catégorie, et en outre des 1ère à la 4ème catégorie dans le cas des pipelines de pétrole brut.
8. Dans les zones de danger très graves situées de part et d'autres des canalisations impactant le territoire communal, toutes constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE Uep 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.

En secteur Uep1, les occupations et utilisation du sol autorisées sont :

- les constructions à usage d'équipement collectif destinés en particulier au service des personnes et des entreprises de la zone d'activités et des habitants et de façon générale, tout équipement public à vocation de sport, de loisir, de formation, les équipements sanitaires, sociaux et culturels.

En secteur Uep2, sont autorisés uniquement les constructions et installations nécessaires à la fonction pénitentiaire.

En secteur Uep3, sont autorisées uniquement les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la centrale électrique.

2. Risques naturels et technologiques : des contraintes spécifiques seront à prendre en compte dans les zones Uep affectées par des risques naturels ou technologiques. – cf. dispositions générales.

ARTICLE Uep 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

ARTICLE Uep 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

. Toute construction nécessitant l'évacuation d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.2 Eaux pluviales :

- . Toute construction nécessitant l'évacuation d'eaux pluviales doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.
- . En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- . Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).

3. Electricité, téléphone, câble :

Les réseaux seront enterrés.

ARTICLE Uep 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les constructions respecteront un recul de :
 - 5 mètres par rapport à la limite du domaine public,
 - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée publique (talus compris).
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - 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.

ARTICLE Uep 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, dans le cas de projet de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété, les constructions pourront être édifiées en ordre continu.

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

Sans objet.

ARTICLE Uep 9 - EMPRISE AU SOL

- Le coefficient d'emprise au sol est fixé à :
- 55% en secteur Uep1
 - 60% en secteur Uep2.

ARTICLE Uep 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Uep 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

ARTICLE Uep 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

ARTICLE Uep 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Généralités :

- Les espaces verts seront engazonnés et agrémentés de plantations. Ces plantations seront ponctuelles et se disposeront en massifs, en bosquets d'arbres variés de façon à permettre des alternances de vues et une perception de l'animation intérieure de la zone. Seront évitées toutes haies continues, ceinturant systématiquement les parcelles ou constituant des clôtures pour ne pas constituer d'écran visuel.
 - Les espaces verts seront interrompus seulement pour les accès des piétons et des véhicules.
 - Les espaces verts des parkings pourront être localisés soit de manière regroupée soit en périphérie.
 - Plantations : elles seront composées d'essences variées et locales. Se référer à la liste en fin de règlement.
2. Toute opération doit s'intégrer dans l'environnement dans lequel elle s'insère. Les modifications apportées au milieu naturel ne sont admises que si l'aménagement porte également sur l'environnement.
 3. Les espaces libres de toute construction et non utilisés à la circulation automobile seront traités en espaces libres engazonnés ou plantés.
 4. Les surfaces terrassées et remodelées pour la construction, la réalisation des équipements sportifs doivent être réengazonnées. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés et toutes mesures doivent être prises pour leur protection en cours de chantier, à l'exception de ceux qui sont compris dans l'emprise d'un équipement ou d'une construction.

ARTICLE Uep 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE VI - Dispositions applicables aux zones Uh

CARACTERE DES ZONES Uh

Les zones Uh sont des zones dans lesquelles les règles du PLU ont pour objet de préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune tout en favorisant leur développement.

Elles correspondent aux hameaux de Montjay, les Charretons et le Cochet.

Les équipements, activités ou services compatibles avec cette orientation y sont autorisés.

Dans un objectif de préservation du patrimoine, le permis de démolir est exigé dans cette zone.

Les zones Uh comprennent :

- un secteur Uh3 correspondant à un sous-secteur bâti de la ZPPAUP.

L'ensemble des dispositions prévues par la ZPPAUP reste applicable (se référer à la pièce n° 5 du PLU).

La zone Uh est concernée par des risques naturels et technologiques : se reporter aux documents graphiques et aux dispositions générales, articles 1 et 2.

ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes
2. Le stationnement isolé des caravanes sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain
3. L'élevage ou le gardiennage des animaux à destination commerciale, non liés à l'exploitation agricole
4. Les constructions à usage agricole.
5. Les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction autorisée.
6. Dans les zones de danger graves situées de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses impactant le territoire communal, les constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP (Etablissements Recevant du Public) de 1ère à la 3ème catégorie, et en outre des 1ère à la 4ème catégorie dans le cas des pipelines de pétrole brut.
7. Dans les zones de danger très graves situées de part et d'autres des canalisations impactant le territoire communal, toutes constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives ou en terme de circulations engendrées par l'activité).

Risques naturels et technologiques : des contraintes spécifiques seront à prendre en compte dans les zones Uh affectées par des risques naturels ou technologiques. – cf. dispositions générales.

ARTICLE Uh 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

ARTICLE Uh 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

. Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.2 Eaux pluviales :

. Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe

. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).

3. Electricité - téléphone – câble :

Tous les nouveaux réseaux et branchements seront enterrés.

ARTICLE Uh 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Une surface minimum de terrain de 1000m² par logement est imposée dans le cas de réalisation d'un système d'assainissement individuel. Dans ce cas, le schéma directeur d'assainissement précisera le système à mettre en place.

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

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux.
2. Les nouvelles constructions s'implanteront dans l'alignement des constructions existantes.
Toutefois, pour des raisons de sécurité publique ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - à la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - aux ouvrages enterrés (garages...) ne dépassant pas le sol naturel de plus de 0.50 m,
 - pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie et que cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative dans les secteurs où l'ordre continu prédomine. En particulier, la continuité d'un volume présentant une unité architecturale sera préservée.

Dans les autres cas, les constructions s'implanteront à 3m des limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières sauf pour le cas des rénovations qui reprendront les emprises existantes dans le cas de constructions contiguës formant une unité architecturale.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 2 niveaux ou 7 mètres à l'égout.

Dans le secteur Uh3 :

La hauteur de toute nouvelle construction est limitée à 2 niveaux ou 6 mètres à l'égout par rapport au sol naturel existant.

La hauteur totale des annexes isolées est limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Objectifs :

- 1.1** L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle et :
- a) de pousser les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place
 - b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.
- 1.2** Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 1.3** Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles.

Les dispositions de la Charte Architecturale et Colorée sont applicables à la zone Uh. (se référer à la pièce n°7.3 du PLU).

2. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.

3. Volumétrie du bâti :

Les constructions doivent prendre la forme de volumes simples (carré, rectangle).

4. Aspect des façades, murs et éléments verticaux :

4.1 Rénovation et/ou réhabilitation de bâtiments anciens :

Les présentes règles concernent les bâtiments anciens témoignages du patrimoine architectural local traditionnel (corps de fermes, maisons d'habitations, maisons de notables...). Les caractéristiques architecturales seront préservées au maximum avec :

- les couleurs et les textures de tous les éléments composant la façade : enduits, galets (pouvant être alternés de lits de pierres ou de briques sans enduit), pierres, pisé
- le type des menuiseries et de garde-corps,
- les types d'occultations,
- la création de nouveaux percements est possible : elle se fera en cohérence avec la composition et les proportions des percements existants.

4.2 Dans tous les cas, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement (parpaing de ciment, brique de montage...) est interdit.

4.3 Pour toutes les constructions : se référer à la charte architecturale et colorée située en annexe du présent règlement.

Couleurs et textures : elles seront choisies en s'inspirant de celles des bâtiments anciens : ton pisé ou pierre, du beige ocré au gris beige.

Les enduits de façades seront réalisés à base de chaux aérienne avec grattage ou brossage superficiel et incorporation de sable de carrière.

Constructions d'aspect tout bois ou en pierres apparentes : elles seront exceptionnelles et devront faire l'objet d'une étude particulière d'intégration au bâti existant.

5. Aspect des toitures :

5.1 Restauration (et extensions) :

Les présentes règles concernent les bâtiments anciens témoignages du patrimoine architectural local traditionnel (corps de fermes, maisons d'habitations, maisons de notables...).

Les restaurations de toitures devront préserver au maximum les caractéristiques des toitures d'origine tant dans leur volumétrie, dans leur implantation par rapport aux murs de façades que dans leur aspect.

5.2 Pour toutes les constructions :

Volumétrie :

Les toitures doivent être à deux ou quatre pans.

La réalisation de croupes en pignon est admise.

Les dépassées de toiture seront de l'ordre de 0,50m ou plus selon les orientations, sauf sur limite séparative où elles seront de 0m.

Pente :

La pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes et doit être au minimum de 45%.

Faîtages :

Le faîtage du volume principal sera disposé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Les faîtages doivent être, dans la mesure du possible, dans la direction principale de celle de l'ensemble dans lequel le bâtiment s'intègre.

Couleur :

Les toitures seront de couleur terre cuite vieillie.

Les capteurs solaires et les paraboles sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent au mieux dans la toiture.

Les constructions à usage d'annexe et les extensions :

Dans le cadre de la réalisation de vérandas, les dispositions précédentes relatives aux matériaux et au pourcentage de pente de toit peuvent faire l'objet d'adaptation (notamment l'utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Les débords de toits devront être à minimum de 15 cm.

Dans le cadre de la réalisation d'abris de jardin, l'utilisation du bois, l'utilisation de bardeau comme matériaux de couverture sont notamment autorisés, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Les débords de toits devront être à minimum de 15 cm

- Annexes isolées :

Les toitures des bâtiments annexes isolés de plus de 20 m² seront à deux pans. Leur pente respectera un pourcentage de 45 %. Les débords de toit devront être de 50 cm

Les toitures des bâtiments annexes isolés de moins de 20 m², y compris les abris de jardin pourront être à un seul pan et à pente plus faible avec un % minimum de 20 %. Les débords de toits devront être à minimum de 15 cm

- Annexes accolées à l'habitation et extensions :

Les toitures des bâtiments annexes et extensions dont la surface sera supérieure à 20 m² seront soit à simple pan (si adossé à une construction existante de hauteur supérieure) soit à double pan, avec un % de pente et un débord de toit similaire à la construction principale.

Les bâtiments annexes et extensions d'une surface inférieure à 20 m² pourront être en appentis, avec une pente plus faible, avec un minimum de 20 % et un débord de toit à minimum 15 cm.

6. Clôtures :

Aspect :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles sont constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie avec ou sans mur bahut.

- les murs pleins pourront être autorisés s'il s'agit de la poursuite de murs existants ou dans le cas d'une clôture intégrée à la construction.

- sinon, les clôtures préserveront la transparence et les murs bahuts ne dépasseront pas 0.60 m.

Hauteur :

Dans tous les cas, la hauteur totale de l'ouvrage ne peut dépasser 1,50 mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent pas une gêne ou un danger.

Quelque soit leur hauteur, les murs anciens peuvent être réhabilités ou reconstruits à l'identique.

7. Murets :

Les murets traditionnels devront être préservés et restaurés.

8. Dans le secteur Uh3 :

Les constructions autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires concernant le sous-secteur bâti de la ZPPAUP.

9. Architecture innovante :

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE Uh 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

2. Il est notamment exigé 2 places de stationnement par logement.

3. Dans le-secteur Uh3 :

En outre, tout aménagement ou création d'aire de stationnement non couverte de plus de 5 véhicules devra être réalisé dans un souci d'intégration et de respect du site et du paysage.

Les aires de stationnement et parkings devront faire l'objet de traitements paysagers (plantations d'arbres de haute tige, haies arbustives,...).

Les revêtements en goudron, asphalte ou pavés autobloquants sont interdits.

4. En cas de difficulté technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans la zone Uh et dans un rayon de 100 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE Uh 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux :

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile doivent être paysagés. Lorsque des plantations existent dans le périmètre d'une opération projetée, ces plantations doivent être maintenues ou remplacées.

Plantations :

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

Dans le secteur Uh3 :

En outre, est applicable l'ensemble des dispositions prévues par la ZPPAUP concernant le paysage.

ARTICLE Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (COS) résulte de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE VII - Dispositions applicables aux zones Ui

CARACTERE DES ZONES Ui

La zone Ui correspond au parc d'activités de Chesnes, destiné à accueillir des activités industrielles, de services et de bureaux.

Il comprend des sous-secteurs :

- Ui1, dans lequel sont également admises les activités commerciales (pôle de services),
- Ui2, dans lequel sont également admises les activités artisanales,
- Ui3, dans lequel sont également admises les activités artisanales et commerciales (vente de fournitures industrielles intéressant à titre principal une clientèle professionnelle),
- Ui4, soumis à un CES différent,
- Uip, concerné par le périmètre de protection de captage rapproché de la source de Morellon (située sur la commune de Grenay).

La zone Ui est concernée par des risques naturels et technologiques : se reporter aux documents graphiques et aux dispositions générales, articles 1 et 2.

Les Orientations d'Aménagement présentent les principes d'aménagement à appliquer sur ces zones à urbaniser. Les opérations de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et conformes aux règles édictées par le Règlement.

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les installations pouvant constituer un risque de pollution non contrôlable de la nappe, notamment au regard des préconisations de protection des captages de la Ronta et du Loup.
2. Le stockage en plein air des matériels et matériaux hors d'usage, non utilisés de façon courante.
3. Les constructions à usage d'habitation, autres que les logements de fonction définis à l'article 2.
4. Les constructions à usage commercial, sauf dans le secteur Ui1 et Ui3.
5. Les constructions à usage artisanal, sauf dans les secteurs Ui2 et Ui3.
6. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
7. Les constructions à usage agricole.

8. En secteur Uip sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant aux prescriptions du rapport hydrogéologique du captage de Morellon :
 - interdiction des épandages d'eaux usées en surface et dans le sous-sol
 - interdiction des excavations destinées à l'exploitation du sous-sol, des forages ou des puits destinés à l'exploitation des eaux souterraines
 - interdiction d'implanter des réservoirs d'hydrocarbures liquides et autres produits chimiques ainsi que les dépôts d'ordures ou d'immondices.
9. Dans les zones de danger graves situées de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses impactant le territoire communal, les constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP (Etablissements Recevant du Public) de 1ère à la 3ème catégorie, et en outre des 1ère à la 4ème catégorie dans le cas des pipelines de pétrole brut.
10. Dans les zones de danger très graves situées de part et d'autres des canalisations impactant le territoire communal, toutes constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**
 - 1.1 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient intégrées à la volumétrie du bâtiment de l'activité et qu'elles soient nécessaires aux personnes assurant la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

Pour l'industrie : 1 logement autorisé d'une surface maximale de 80 m² de surface hors œuvre nette par entreprise.

Pour l'artisanat : 1 logement autorisé, dont la surface ne doit pas être supérieure à 50 % de la surface liée à l'activité et ne pas dépasser 80 m² de surface hors œuvre nette.

Il est précisé que le local de surveillance pourra être indépendant.
 - 1.2 L'extension des habitations existantes sera limitée à 15% de la SHON existante.
 - 1.3 En secteur Ui3, les activités commerciales sont admises si elles correspondent à de la vente de fournitures industrielles intéressant à titre principal une clientèle professionnelle.
2. **Protection de la nappe phréatique et prise en compte des périmètres de protection de captages :** des prescriptions spécifiques pourront être imposées en application de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique des captages d'eau destinés à la consommation humaine.
3. **Risques naturels et technologiques :** des contraintes spécifiques seront à prendre en compte dans les zones Ui affectées par des risques naturels ou technologiques. – cf. dispositions générales.

4. **Nuisances sonores :** dans les secteurs situés à proximité d'une zone à vocation d'habitation, toute activité susceptible de constituer une nuisance phonique pour les tiers devra porter une attention particulière aux niveaux sonores produit par ses installations et ses activités en référence aux réglementations en vigueur. Une étude acoustique pourra être recommandée pour définir les dispositions à prendre afin de garantir le respect de ces réglementations.

ARTICLE Ui 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Toute connexion directe sur les axes structurants (RD1006, RD75, RD311, RD313, RD124) autres que celles existantes ou celles indiquées sur le plan zonage et dans les orientations d'aménagement sont interdites.
2. Les accès et la sortie des lots devront se faire sur le réseau des voiries secondaires, sans gêner en aucune manière la circulation assurée par ces voies.
3. Les accès des lots réservés aux véhicules seront situés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies, et seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.
4. Un recul minimum de 5 mètres devra être respecté pour l'implantation du portail par rapport à l'emprise publique.
5. A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.

ARTICLE Ui 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'électricité, de gaz et de télécommunication seront obligatoirement raccordés aux réseaux publics.

En aucun cas, le rejet des eaux usées ne doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

Si un édicule est nécessaire, il sera implanté dans une aire comprise, en profondeur, entre la limite de l'emprise publique et le recul du portail et, en largeur, entre la limite séparative et l'accès principal. De plus, les points de livraison devront être visitables.

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. **Reculs par rapport à l'autoroute :**
Les constructions devront être implantées à une distance de 40 mètres minimum comptés depuis l'axe de la voie.
2. **Reculs par rapport à la voie ferrée publique :**
Les constructions devront être implantées à une distance de 5 mètres minimum comptés depuis la limite de l'emprise de la voie ferrée publique.

3. **Reculs par rapport aux autres voies** : les constructions devront respecter les reculs suivants :
 - allée du domaine et autres axes structurants : les reculs indiqués sur le plan de zonage,
 - autres voies : 5 mètres de la limite du domaine public.
4. Les constructions annexes, dans une limite de 30 m² de SHON par construction (poste de gardiennage, poste de distribution d'énergie...) peuvent être construites en limite d'emprise, sous réserve qu'elles soient intégrées au plan d'espaces verts et à l'éventuel projet de clôture.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comprise entre une construction principale et la limite séparative entre deux terrains constructibles ne pourra être inférieure à 6 mètres (d>6m).

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

Sans objet.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 50 %, excepté dans les secteurs Ui4 où le CES est de 60%.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, silos et autres superstructures exclus.

Cette hauteur de construction est limitée à 18m, sauf dans le secteur Ui1 où la hauteur est limitée à 35m.

D'une manière générale, la hauteur des constructions devra se conformer aux servitudes de l'aéroport Saint-Exupéry.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités :

Les constructions devront s'intégrer à l'environnement existant.

Les pastiches d'architecture sont interdits.

Les façades devront clairement exprimer leur appartenance à un secteur industriel à la fois par leur volume et leur aspect : les imitations de façades de construction d'habitation sont interdites.

2. Colorimétrie et matériaux de façades :

- Pour un même programme, les matériaux doivent être limités en type et utilisés en quantité suffisante pour éviter l'échantillonnage.

- Il n'y a pas de polychromie imposée. Le choix des couleurs sera proposé au niveau du permis de construire.
- Pour chaque projet, l'utilisation d'une couleur fortement dominante est imposée. Pour les bâtiments de grande hauteur, une étude plus précise devra être fournie.
- Les bâtiments annexes et les murs aveugles apparents seront traités en harmonie avec les constructions principales, selon les mêmes descriptifs et prestations (matériaux, parements, couleurs). Les matériaux de façade devront présenter de bonnes qualités d'entretien et de vieillissement.
- Les façades donnant sur les axes structurants (RD75, RD1006, RD311, RD313, RD124) devront faire l'objet d'un traitement qualitatif particulier.

3. Volumétrie :

- Pour un même programme, les volumes doivent être simples et lisibles. Les toitures à faible pente et les locaux techniques en toiture devront être masqués par des acrotères.
- Toute forme d'architecture à caractère agricole est interdite, par exemple les toitures à quatre pentes, les croupes, l'usage de galets, les fenêtres à petits bois...

4. Clôtures, portail :

- La position des clôtures et des accès à chaque parcelle est réglementée.
- Les clôtures éventuelles seront définies en cohérence avec le plan des espaces verts. L'usage du grillage ordinaire, d'éléments préfabriqués en béton est interdit.

Les linéaires principaux seront réalisés en clôture métallique d'une hauteur de 1,80 m à maillage orthogonal (horizontal et vertical).

Des adaptations particulières (murs, serrurerie, claustra...) sont autorisées ponctuellement au droit des accès ou en fonction d'impératifs techniques.

- Un recul minimum de 5 mètres devra être respecté pour l'implantation du portail par rapport à l'emprise publique.
- Il sera imposé de conserver une horizontalité de la clôture (ne pas suivre les mouvements de terrain).

ARTICLE U12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Toutes opérations de chargement ou de déchargement sont interdites sur les voies publiques. Le stationnement n'y est autorisé qu'aux emplacements prévus à cet effet.
2. Les aires de stationnement et d'évolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles, et avoir une capacité suffisante en fonction de l'activité exercée (poids lourds, véhicules particuliers...).
3. Les parkings du personnel pourront être regroupés entre plusieurs parcelles.

4. Le nombre de places de parking sera calculé sur la base de :
 - 1 place pour 25 m² de SHON de bureaux,
 - 1 place pour 50 m² de SHON d'atelier,
 - 1 place pour 300 m² de SHON d'entrepôt.Il sera prévu en complément pour les bâtiments de plus de 1 hectare, 2 places de stationnement poids-lourds, hors clôture par 10 000 m² d'entrepôt.
5. Les espaces de stationnement situés en façade des axes structurants devront être paysagés. Ils pourront être camouflés par un merlon paysager.

ARTICLE U13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Généralités :

- Les espaces verts seront engazonnés et agrémentés de plantations. Ces plantations seront ponctuelles et se disposeront en massifs, en bosquets d'arbres variés de façon à permettre des alternances de vues et une perception de l'animation intérieure de la zone. Seront évitées toutes haies continues, ceinturant systématiquement les parcelles ou constituant des clôtures pour ne pas constituer d'écran visuel.
 - Les espaces verts seront interrompus seulement pour les accès des piétons et des véhicules.
 - Les espaces verts des parkings pourront être localisés soit de manière regroupée soit en périphérie.
2. Chaque lot fera l'objet d'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs aux bâtiments. Leur conception, le choix des matériaux et des plantations se conformeront aux conditions fixées par le Plan Paysage et seront joints à la demande du permis de construire. Les espaces verts comprennent :
 - 2.1 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.
 - 2.2 Le long des limites séparatives : une bande plantée ou végétalisée de 2 mètres de largeur sera aménagée.
 - 2.3 Pour les parkings, il sera demandé 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)
 - 2.4 Les zones de stockage en air libre, de livraison ne devront pas être implantées le long des voiries publiques. Elles devront être masquées par une bande végétale.
 3. Toutes les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, aires de service ou de stationnement seront aménagées en espaces verts.
 4. Les réserves d'extension des bâtiments seront soit remises en culture, soit aménagées en espaces verts.
 5. L'emprise minimum des espaces verts sera de 20 % de la surface de la parcelle non compris les espaces verts des parkings. Pour les constructions de plus de 10 000 m², ce ratio sera porté à 25%. 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...).

- 6. Espaces verts indiqués au plan de zonage (hachures) :**
Ces espaces sont à préserver de toute construction ou à aménager (paysagement des abords de voiries, espace tampon entre habitations et activités économiques).
Des bassins de rétention peuvent y être aménagés.

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient maximum d'occupation du sol résulte de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE VIII - Dispositions applicables aux zones Uy

CARACTERE DES ZONES Uy

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux dépôts d'hydrocarbures et aux installations et locaux nécessaires à leur fonctionnement. Le règlement prend en compte le risque technologique majeur.

Pour les risques technologiques, se reporter également aux dispositions générales du présent règlement, article 2.

(pour mémoire, un PPRT a été prescrit par AP n°2009-05758 du 7.07.2009)

ARTICLE Uy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uy 2 sont interdites, notamment toute construction à usage d'habitation, et :

1. Dans les zones de danger graves situées de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses impactant le territoire communal, les constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP (Etablissements Recevant du Public) de 1ère à la 3ème catégorie, et en outre des 1ère à la 4ème catégorie dans le cas des pipelines de pétrole brut.
2. Dans les zones de danger très graves situées de part et d'autres des canalisations impactant le territoire communal, toutes constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE Uy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les dépôts d'hydrocarbures.
2. Les installations et les locaux nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des installations de la zone.
3. Sont admis les bâtiments destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux et les locaux pouvant servir de jour comme de nuit au travail, au service, au repos et à l'agrément.
4. **Risques naturels et technologiques** : des contraintes spécifiques seront à prendre en compte dans les zones Uy affectées par des risques naturels ou technologiques. – cf. dispositions générales.

ARTICLE Uy 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif, adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et, le cas échéant, des remorques attelées, d'une largeur de 8 mètres au minimum sur la voie publique ou privée commune, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation des sols autorisés. Cet accès doit être obligatoirement branché sur une voie publique ou privée commune interne à la zone ; tout raccordement direct à la voie publique extérieure à la zone est interdit.

Le raccordement de l'accès de la parcelle avec la voirie publique ou privée commune doit être organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme de 3 mètres de long et d'une largeur de 6 mètres au minimum, visible de la chaussée.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de plate-forme, implantée à 8 mètres au plus de la façade de l'immeuble et ne comportant ni virage inférieur à 11 mètres de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur.

2. Manœuvres :

Il est nécessaire de trouver, sur le fond même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

Un plan de circulation est obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

3. Voirie :

3.1 La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- . largeur minimale d'emprise..... 10 mètres,
- . largeur minimale de la chaussée 7 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution (à l'intérieur doit pouvoir être inscrit un rectangle de 17 x 34 mètres) permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour. Au cas où leur longueur dépasse 200 mètres, elles comportent des plates-formes d'évolution tous les 200 mètres ou fraction de 200 mètres.

3.2 Toute voie extérieure au dépôt non strictement destiné à sa desserte est interdite.

ARTICLE Uy 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Pour les installations industrielles :

Le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles, est obligatoire.

Pour les autres constructions :

Pour les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux et pour tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au service, au repos et à l'agrément, le branchement sur le réseau est obligatoire.

2. Eau industrielle :

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

3. Assainissement :

Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

4. Réseaux de télécommunications :

Les réseaux seront enterrés.

5. Electricité :

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain. Le réseau basse tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique, par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

ARTICLE Uy 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement et jamais inférieur à sa hauteur.

Toutefois pour des raisons de sécurité publique, d'architecture ou d'impossibilité technique, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Uy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 7 mètres.

ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments, l'emprise au sol maximum peut être portée à 60 %.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 60 %.

ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limite de hauteur.

Toutefois, pour toute construction de plus de 6 mètres de hauteur, une étude particulière d'intégration au site devra être effectuée et porter notamment sur les couleurs et les plantations.

ARTICLE Uy 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de façade.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité).

Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et les carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillage, ou encore par des murettes de faible hauteur - en principe 0,40m - surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,60 mètres de hauteur sur rue et 2 mètres sur propriétés riveraines. Toutefois, les clôtures d'aspect béton moulé dit "décoratif" sont interdites.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

ARTICLE Uy 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :

- 2 emplacements (50 m²) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000m²,
- 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m² et 20 000 m².

En ce qui concerne le personnel (usines et bureaux), il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) pour 3 emplois. Pour les logements de fonction, il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement.

ARTICLE Uy 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels.

Les arbres seront plantés à un minimum de 2 mètres des limites parcellaires.

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

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,50 mètres de largeur minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité pour 6 véhicules au moins.

ARTICLE Uy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols résulte de l'application des articles 3 à 13.

- TITRE III -

Dispositions applicables

aux zones à urbaniser

"AU"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones AU "indiqué"

CARACTERE DES ZONES AU indiqué

Les secteurs AU "indiqué" sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ce sont des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Toutefois, les zones AU indiqué ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement (station d'épuration de Traffeyère).

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.

Des Orientations d'Aménagement présentent les principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer sur ces zones à urbaniser (notamment les secteurs AUia et AUib). Les opérations de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et conformes aux règles édictées par le règlement.

Elles comprennent des secteurs :

- AUc : secteurs destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation,
- AUia et AUib : secteurs à vocation d'activités économiques, aux règles de hauteur différentes.

La zone AU indiqué est concernée par des risques naturels et technologiques : se reporter aux documents graphiques et aux dispositions générales, articles 1 et 2.

ARTICLE AU "indiqué" 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Secteur AUc :

- 1.1 Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 1.2 Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols.
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.4 Les constructions à usage agricole.
- 1.5 Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.

2. Secteurs AUia et AUib :

- 2.1 Le stockage en plein air des matériels et matériaux hors d'usage, non utilisés de façon courante.
- 2.2 Dans les secteurs situés en limite d'une zone à vocation d'habitat, toutes installations classées susceptibles de constituer une nuisance phonique supérieure à 84 db pour les opérations groupées d'habitats limitrophes.
- 2.3 Les constructions à usage d'habitation, autres que les logements de fonction définis à l'article 2.
- 2.4 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 2.5 Les constructions à usage agricole.

De plus :

- **dans le secteur AUia** : les dépôts et les aires de stationnement sont interdits entre la ligne de construction figurée dans les orientations d'aménagement et les voies suivantes : déviation de la RD1006 et A43.
 - **dans le secteur AUib** :
 - . les dépôts sont interdits entre la ligne de construction figurée dans les orientations d'aménagement et les voies suivantes : ancien tracé de la RN6 et RD124.
 - . les aires de stationnement sont interdites entre la ligne de construction figurée dans les orientations d'aménagement et l'autoroute A43.
4. **Protection de la nappe phréatique et prise en compte des périmètres de protection de captages** : des prescriptions spécifiques pourront être imposées en application de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique des captages d'eau destinés à la consommation humaine.
 5. Dans les zones de danger graves situées de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses impactant le territoire communal, les constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP (Etablissements Recevant du Public) de 1ère à la 3ème catégorie, et en outre des 1ère à la 4ème catégorie dans le cas des pipelines de pétrole brut.
 6. Dans les zones de danger très graves situées de part et d'autres des canalisations impactant le territoire communal, toutes constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE AU "indiqué" 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les zones AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement (station d'épuration de Traffeyère).
2. **Pour chaque zone AU** : les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.
3. Les zones AUia et AUib seront ouvertes à l'urbanisation si elles respectent les orientations d'aménagement (pièce 2.2 du PLU).
4. Peuvent être autorisées, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. Pour qu'une opération soit admise dans cette zone, il est nécessaire qu'elle puisse se raccorder aux équipements publics.
6. **En secteurs AUia et AUib** : les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient intégrées à la volumétrie du bâtiment de l'activité et qu'elles soient nécessaires aux personnes assurant la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements :
 - . pour l'industrie : 1 logement autorisé d'une surface maximale de 80 m² de surface hors œuvre nette par entreprise.
 - . pour l'artisanat : 1 logement autorisé, dont la surface ne doit pas être supérieure à 50 % de la surface liée à l'activité et ne pas dépasser 80 m² de surface hors œuvre nette.
7. Les opérations d'aménagement ou de construction ne doivent pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisance pour les nappes phréatiques.
8. Les constructions à usage d'activité, de commerce, les installations et travaux divers, ne sont admis que dans la mesure où, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles peuvent produire, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
9. **Nuisances sonores** : dans les secteurs situés à proximité d'une zone à vocation d'habitation, toute activité susceptible de constituer une nuisance phonique pour les tiers devra porter une attention particulière aux niveaux sonores produit par ses installations et ses activités en référence aux réglementations en vigueur. Une étude acoustique pourra être recommandée pour définir les dispositions à prendre afin de garantir le respect de ces réglementations.
10. **Risques naturels et technologiques** : des contraintes spécifiques seront à prendre en compte dans les zones AU indicé affectées par des risques naturels ou technologiques.
 - cf. dispositions générales.

ARTICLE AU "indiqué" 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. En secteur AUc :

Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

2. En secteurs AUia et AUib :

La desserte sera assurée exclusivement selon les indications portées au plan de zonage.

De plus :

Toute connexion directe sur les axes structurants (RD1006, RD311, RD313, RD124) autres que celles existantes ou celles indiquées sur le plan zonage et dans les orientations d'aménagement sont interdites.

Les accès des lots réservés aux véhicules seront situés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies, et seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.

Un recul minimum de 5 m devra être respecté pour l'implantation du portail par rapport à l'emprise publique.

A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.

ARTICLE AU "indiqué" 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Pour chaque zone AU :

- le raccord au réseau d'assainissement collectif est obligatoire,
- la gestion des eaux pluviales devra être résolue globalement.

2. Secteur AUc :

2.1 Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2.2 Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

- toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

- en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).

2.3 Réseaux de télécommunications :

Les réseaux seront enterrés.

2.4 Electricité :

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain. Le réseau basse tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique, par câbles isolés préassemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

3. Secteurs AUia et AUib :

Les réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'électricité, de gaz et de télécommunication seront obligatoirement raccordés aux réseaux publics.

Si un édicule est nécessaire, il sera implanté dans une aire comprise, en profondeur, entre la limite de l'emprise publique et le recul du portail et, en largeur, entre la limite séparative et l'accès principal. De plus, les points de livraison devront être visitables.

3.1 Assainissement :

Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L 33 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, des aires de circulation et de stationnement dans le réseau collecteur, après pré-traitement dans des séparateurs d'hydrocarbures.

- Les eaux pluviales de toiture pourront faire l'objet d'aménagements permettant leur libre écoulement ; ces aménagements étant à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

3.2 Téléphone :

Le réseau sera enterré.

3.3 Electricité :

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain. Le réseau basse tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique, par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façade ou tendus.

ARTICLE AU "indiqué" 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE AU "indiqué" 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux.
2. **Secteur AUc :** les constructions seront implantées avec un recul de 5 m par rapport aux limites des voies et des emprises publiques longeant la zone.

3. Secteurs AUia et AUib :

L'implantation des constructions doit respecter le recul minimum fixé au plan graphique par rapport à l'axe des voies.

Les constructions doivent être implantées suivant les principes d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement (pièce 2.2 du PLU).

4. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU "indiqué" 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Secteur AUc :

A 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.

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.

2. Secteurs AUia et AUib

La distance comprise entre une construction principale et la limite séparative entre deux terrains constructibles ne pourra être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE AU "indiqué" 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE AU "indiqué" 9 - EMPRISE AU SOL

1. **Secteur AUc :** il n'est pas prévu de règles particulières.
2. **Secteurs AUia et AUib :** l'emprise au sol est limitée à 60 %.

ARTICLE AU "indiqué" 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. **Secteur AUc :** la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage.
2. **Secteur AUia :** la hauteur maximum au faîtage est fixée à 12 mètres.
3. **Secteur AUib :** la hauteur maximum au faîtage est fixée à 9 mètres ou R+2.

ARTICLE AU "indiqué" 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Secteur AUc :

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

Les dispositions de la Charte Architecturale et Colorée sont applicables à la zone AUc. (se référer à la pièce n°7.3 du PLU).

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

. Les façades :

- les matériaux auto-lavables doivent être préférés,
- les imitations de matériaux telles que fausses pierres, briques, faux pans de bois..., sont interdites.

. Les toitures :

Elles doivent présenter une simplicité et une unité de conception :

- la pente des toits sera supérieure ou égale à 45 %,
- les dépassées de toiture seront de l'ordre de 0,50m ou plus selon les orientations, sauf sur limite séparative où elles seront de 0m.
- les toitures auront un aspect tuile à grande onde et couleur de terre cuite vieillie,

Toutefois, d'autres dispositions peuvent être acceptées ou prescrites :

- pour garder le caractère d'un secteur homogène,
- ou pour affirmer le rôle symbolique d'un bâtiment dans le paysage urbain (exemples : église, mairie, maison ancienne, etc...).

Les constructions à usage d'annexe et les extensions :

Dans le cadre de la réalisation de vérandas, les dispositions précédentes relatives aux matériaux et au pourcentage de pente de toit peuvent faire l'objet d'adaptation (notamment l'utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Les débords de toits devront être à minimum de 15 cm.

Dans le cadre de la réalisation d'abris de jardin, l'utilisation du bois, l'utilisation de bardeau comme matériaux de couverture sont notamment autorisés, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Les débords de toits devront être à minimum de 15 cm

- Annexes isolées :

Les toitures des bâtiments annexes isolés de plus de 20 m² seront à deux pans. Leur pente respectera un pourcentage de 45 %. Les débords de toit devront être de 50 cm

Les toitures des bâtiments annexes isolés de moins de 20 m², y compris les abris de jardin pourront être à un seul pan et à pente plus faible avec un % minimum de 20 %. Les débords de toits devront être à minimum de 15 cm

- Annexes accolées à l'habitation et extensions :

Les toitures des bâtiments annexes et extensions dont la surface sera supérieure à 20 m² seront soit à simple pan (si adossé à une construction existante de hauteur supérieure) soit à double pan, avec un % de pente et un débord de toit similaire à la construction principale.

Les bâtiments annexes et extensions d'une surface inférieure à 20 m² pourront être en appentis, avec une pente plus faible, avec un minimum de 20 % et un débord de toit à minimum 15 cm.

. **Les clôtures :**

- sur les voies publiques, des clôtures en maçonnerie seront identiques au bâtiment et d'une hauteur de 1,50 mètre maximum ; des hauteurs différentes pourront être admises pour assurer une continuité avec le bâti existant ou les clôtures existantes. Elles pourront comporter des parties traitées en grilles de fer forgé, grillage ou treillis soudé dans la limite de 2m de hauteur totale de la clôture.
- sur les limites séparatives (entre voisins), les clôtures peuvent atteindre 2 mètres de hauteur maxi et être constituées de maçonnerie, de bois, de grillage ou de végétaux.

1.4 Architecture innovante :

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

2. Secteurs AUia et AUib :

2.1 Généralités :

Les constructions devront s'intégrer à l'environnement existant.

Les pastiches d'architecture sont interdits.

Les façades devront clairement exprimer leur appartenance à un secteur industriel à la fois par leur volume et leur aspect : les imitations de façades de construction d'habitation sont interdites.

2.2 Colorimétrie et matériaux de façades :

- Pour un même programme, les matériaux doivent être limités en type et utilisés en quantité suffisante pour éviter l'échantillonnage.
- Il n'y a pas de polychromie imposée. Le choix des couleurs sera proposé au niveau du permis de construire.
- Pour chaque projet, l'utilisation d'une couleur fortement dominante est imposée. Pour les bâtiments de grande hauteur, une étude plus précise devra être fournie.
- Les bâtiments annexes et les murs aveugles apparents seront traités en harmonie avec les constructions principales, selon les mêmes descriptifs et prestations (matériaux, parements, couleurs). Les matériaux de façade devront présenter de bonnes qualités d'entretien et de vieillissement.
- Les façades donnant sur les axes structurants devront faire l'objet d'un traitement qualitatif particulier.

2.3 Volumétrie :

- Pour un même programme, les volumes doivent être simples et lisibles. Les toitures à faible pente et les locaux techniques en toiture devront être masqués par des acrotères.

- Toute forme d'architecture à caractère agricole est interdite, par exemple les toitures à quatre pentes, les croupes, l'usage de galets, les fenêtres à petits bois...

2.4 Clôtures, portail :

- La position des clôtures et des accès à chaque parcelle est réglementée.
- Les clôtures éventuelles seront définies en cohérence avec le plan des espaces verts. L'usage du grillage ordinaire, d'éléments préfabriqués en béton est interdit.

Les linéaires principaux seront réalisés en clôture métallique d'une hauteur de 1,80 m à maillage orthogonal (horizontal et vertical).

Des adaptations particulières (murs, serrurerie, claustra...) sont autorisées ponctuellement au droit des accès ou en fonction d'impératifs techniques.

- Un recul minimum de 5 m devra être respecté pour l'implantation du portail par rapport à l'emprise publique.
- Il sera imposé de conserver une horizontalité de la clôture (ne pas suivre les mouvements de terrain).

ARTICLE AU "indiqué" 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Secteur AUc :

Deux places de stationnement par logement devront être prévues en dehors des voies publiques.

2. Secteurs AUia et AUib :

2.1 Toutes opérations de chargement ou de déchargement sont interdites sur les voies publiques. Le stationnement n'y est autorisé qu'aux emplacements prévus à cet effet.

2.2 Les aires de stationnement et d'évolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles, et avoir une capacité suffisante en fonction de l'activité exercée (poids lourds, véhicules particuliers...).

2.3 De plus :

- **en secteur AUia** : les aires de stationnement sont interdites entre la ligne de construction figurée dans les orientations d'aménagement et les voies suivantes : déviation de la RD1006 et A43.

- **en secteur AUib** : les aires de stationnement sont interdites entre la ligne de construction figurée dans les orientations d'aménagement et l'autoroute A43.

2.4 Les parkings du personnel pourront être regroupés entre plusieurs parcelles.

2.5 Le nombre de places de parking sera calculé sur la base de :

- 1 place pour 25 m² de SHON de bureaux,
- 1 place pour 50 m² de SHON d'atelier,
- 1 place pour 300 m² de SHON d'entrepôt.

2.6 Les espaces de stationnement situés en façade des axes structurants devront être paysagés. Ils pourront être camouflés par un merlon paysager.

2.7 Il est exigé 2 places de stationnement par logement lié à l'activité.

ARTICLE AU "indiqué"13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Secteur AUc :

Il sera réalisé, pour une surface au moins équivalente à 10 % du terrain d'assiette de la zone, une ou deux aires de détente.

Plantations :

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

2. Secteurs AUia et AUib :

Chaque ensemble fera l'objet d'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs aux bâtiments.

Les espaces verts comprennent :

Espaces verts en façade des voiries principales de circulation : RN6 (ancien tracé) - RD124 - RD75 - A43

Cet espace vert s'appuyant le long de la limite du domaine public est constitué par une bande continue plantée et gazonnée de largeur variée ne pouvant être inférieure à 10 mètres.

Les espaces non constructibles faisant l'objet d'une mention « espaces verts à préserver ou aménager » au plan de zonage doivent être engazonnés.

La surface moyenne minima de cet espace vert est de 15 m² par mètre linéaire de façade sur voie primaire de la parcelle.

Espaces verts en façade des voiries publiques

Cet espace vert est constitué d'une bande continue plantée et gazonnée dont la largeur minima sera de 5 mètres. Cet espace vert continu sera interrompu seulement pour les accès piétons et véhicules.

Espaces verts des parkings

Les parkings seront plantés en surface ou périphérie à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Espaces résiduels et réserves

Toutes les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, aires de service ou de stationnement seront aménagées en espaces verts. Les réserves d'extension des bâtiments seront soit remises en culture, soit aménagées en espaces verts.

Emprise des espaces verts et taux de plantation général

L'emprise minimum des espaces verts sera de 15 % de la surface de la parcelle non compris les espaces verts des parkings.

Espaces verts, trame végétale des zones AUia, AUib

Des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées suivant les principes évoqués dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AU "indiqué"14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Dans la zone AUc :

- Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,30.

- **Dépassement de COS pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable** : en application de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le COS autorisé sera porté à 0.36.

2. Dans les zones AUia et AUib :

Le coefficient d'occupation du sol résulte de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones AU "strict"

CARACTERE DES ZONES AU strict

Les secteurs AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune réservés à une urbanisation future.

Leur ouverture à l'urbanisation est alors subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement (station d'épuration de Traffeyère).

La zone AU strict est concernée par des risques naturels et technologiques : se reporter aux documents graphiques et aux dispositions générales, articles 1 et 2.

ARTICLE AU"strict" 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 ci-dessous est interdite, et en particulier :

1. Dans les zones de danger graves situées de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses impactant le territoire communal, les constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP (Etablissements Recevant du Public) de 1ère à la 3ème catégorie, et en outre des 1ère à la 4ème catégorie dans le cas des pipelines de pétrole brut.
2. Dans les zones de danger très graves situées de part et d'autres des canalisations impactant le territoire communal, toutes constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE AU"strict" 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Risques naturels et technologiques : des contraintes spécifiques seront à prendre en compte dans les zones AU strict affectées par des risques naturels ou technologiques. – cf. dispositions générales.

ARTICLES AU"strict" 3 à AU"strict" 14

Il n'est pas prévu de règles particulières.

- TITRE IV -

Dispositions applicables aux zones agricoles

"A"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones A

CARACTERE DES ZONES A

Les zones A sont des zones correspondant à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans ces zones, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement).

Elles comprennent :

- un secteur Ari, soumis à un aléa faible d'inondation,
- un secteur ARi, soumis à un aléa moyen d'inondation
- un secteur Art, soumis à un aléa faible de crue torrentielle
- un secteur As, correspondant à une zone naturelle d'intérêt scientifique (ZNIEFF "marais de la Centgonnière"),
- un secteur Az2 correspondant à la zone agricole de la ZPPAUP (se référer à la pièce n° 5 du PLU),
- un secteur Az2/rt, correspondant à la zone agricole de la ZPPAUP soumis un aléa faible de crue torrentielle
- un secteur Az3, correspondant à la zone Z3 de la ZPPAUP située à La Rivoire.

Les bâtiments agricoles abritant du bétail sont indiqués sur le plan de zonage par un bâti teinté violet et cerclé par un trait pointillé.

La zone A est concernée par des risques naturels et technologiques : se reporter aux documents graphiques et aux dispositions générales, articles 1 et 2.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites :
 - les constructions et installations non liées et nécessaires à l'exploitation agricole et,
 - les constructions et installations non liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les affouillements et exhaussements de sols, excepté ceux strictement nécessaires à l'activité agricole.
3. **Démolitions :**

Les constructions identifiées en tant qu'architecture de caractère répertoriées sur la carte "Patrimoine naturel et culturel à protéger" de la ZPPAUP ne peuvent être démolies.
4. **En secteur As :**

Sont interdites toutes constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes.

Les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones de marais, ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement, sont interdits ainsi que les drainages (sauf ceux ayant une vocation agricole) et remblaiements sauf ceux liés à la gestion écologique justifiée.
5. Dans les zones de danger graves situées de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses impactant le territoire communal, les constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP (Etablissements Recevant du Public) de 1ère à la 3ème catégorie, et en outre des 1ère à la 4ème catégorie dans le cas des pipelines de pétrole brut.

6. Dans les zones de danger très graves situées de part et d'autres des canalisations impactant le territoire communal, toutes constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24.07.2003) strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. L'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.
Pour les constructions à usage d'habitation, la surface sera limitée à 160 m² de SHON et leur implantation, selon la nature de l'activité, devra se réaliser dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers. L'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants.

2. Dans le secteur Az2 :

Les constructions à usage agricole, permanentes ou non, ne pourront être autorisées que si elles s'implantent sur la même unité foncière qu'une construction agricole existante, et dans le respect des articles du règlement de la ZPPAUP.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics existants.

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à l'édification d'une construction et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, du site ou du paysage naturel ou bâti.

3. Risques naturels :

3.1 Un secteur ARi, est soumis à un aléa moyen d'inondation.

Dans les secteurs affectés par des aléas moyens :

Toute nouvelle construction est interdite.

Toutefois, peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- a) sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient 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.

- c) sous réserve 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, inférieurs à 20m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liés à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone rouge de glissement de terrain
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière et à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- d) les travaux et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

3.1 Un secteur Ari, est soumis à un aléa faible d'inondation.

Dans les secteurs d'aléa faible d'inondation :

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont autorisées sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à 0.60 m au-dessus du terrain naturel et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche).

En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels :

- cf fiche conseils n° 0 : "recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux"

Cette fiche figure dans la pochette n° 7.2 du dossier de PLU : documents informatifs sur les risques naturels.

3.2 Un secteur Art et un secteur Az2/rt, sont soumis à un aléa faible de crue torrentielle.

Dans les secteurs d'aléa faible de crue torrentielle :

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont autorisées sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à 0.60 m au-dessus du terrain naturel et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche).

En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels.

- cf fiche conseils n° 3 bis : « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents ».

Cette fiche figure dans la pochette n° 7.2 du dossier de PLU : documents informatifs sur les risques naturels.

4. Risques technologiques : effondrements liés aux mines

- dans les secteurs répertoriés en aléa effondrement localisé significatif, toute nouvelle construction est interdite

- dans les secteurs répertoriés en aléa tassement peu significatif :
 - . s'ils sont situés en zone non constructible : les règles du présent règlement s'appliquent
 - . s'ils sont situés en zone constructible : les constructions seront autorisées sous réserve de la prise en compte de prescriptions techniques spécifiques portant sur les règles d'implantation et sur les dispositions constructives en matière de bâti définies dans l'étude située en pièce 7.4 du PLU (document informatif sur les risques).

- 5. Risques naturels et technologiques** : des contraintes spécifiques seront à prendre en compte dans les zones A affectées par des risques naturels ou technologiques. – cf. dispositions générales.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. **Dans le secteur Az2 :**
En outre, tous chemins et voiries à créer ou à modifier devront respecter les dispositions réglementaires prévues à ce sujet dans la ZPPAUP.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à usage privé d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en mairie. Cette disposition d'ordre exceptionnel, n'est à utiliser qu'en cas d'extension de construction pour une habitation déjà raccordée à une source privée de cette nature.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.

S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ces seuls cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs d'assainissement autonome et dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif dans les autres secteurs, une surface minimum de terrain pourra être imposée dans le cas de réalisation d'un système d'assainissement individuel.

Le système sera conforme au règlement Sanitaire Départemental et au Schéma directeur d'assainissement.

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

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.
2. Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, ...

3. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites :

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

A 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.

2. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du sol situé à son aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 9 mètres.

Dans les autres cas, la hauteur des constructions n'est pas limitée.

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments anciens, témoignages de l'architecture traditionnelle dont la réhabilitation ou la rénovation doit être faite dans un souci de préservation du patrimoine.
3. **Dans le secteur Az2 :**
La hauteur de toute nouvelle construction est limitée à 2 niveaux ou 6 mètres à l'égout par rapport au sol naturel existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Objectifs :

1.1 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

1.2 Les réhabilitations de bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale traditionnelle, doivent être faites dans un souci de préservation du patrimoine : les modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

1.3 Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles.

2. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

3. Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes :

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux pans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faitage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toitures, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couvertures en tuiles.

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de remise.

Doivent être sauvegardés :

- les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment,
- les maçonneries en pierre ou galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduits,
- les constructions en pisé ou ayant une architecture caractéristique de la région, telles que les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.

Les couleurs doivent respecter les dominantes suivantes :

- ton "pisé ou pierre" (du beige ocré au gris beige) pour les enduits de façades réalisés à la chaux aérienne éteinte avec grattage ou brossage superficiel,
- ton "rouge vieilli" pour les matériaux de couverture,
- les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux "aérienne éteinte pour le bâtiment". Un grattage ou un brossage permettra de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

4. Dispositions applicables aux bâtiments agricoles :

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (des verts tendres aux foncés, beiges, ocres, terre) et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires - exemple blanc) est interdit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations aux abords).

5. Dans les secteurs Az2 et Az3 :

Les constructions autorisées devront respecter les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments autres que les logements, la capacité de stationnement devra répondre aux besoins des activités, sans déborder sur le domaine public.

2. Dans le secteur Az2 :

En outre, tout aménagement ou création d'aire de stationnement non couverte de plus de 5 véhicules devra être réalisé dans un souci d'intégration et de respect du site et du paysage.

Les aires de stationnement et parkings devront faire l'objet de traitements paysagers (plantations d'arbres de haute tige, haies arbustives...).

Les revêtements en goudron, asphalte ou pavés autobloquants sont interdits.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocage...) doivent être préservés.
2. Les espaces non bâtis et non utilisés par la circulation automobile ou les cours de service doivent être plantés et engazonnés.
3. Dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. et R.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan de zonage, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les demandes de défrichement sont irrecevables.
4. **Dans le secteur Az2**, l'ensemble des dispositions prévues par la ZPPAUP concernant le paysage est applicable.
5. Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région dont une majorité à feuilles caduques (se référer à la liste en fin de règlement...).

Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres sans dépasser la moitié de la longueur de la limite concernée.

Les abords des aires de stockage doivent être végétalisés.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

6. Espaces verts indiqués au plan de zonage (hachures) :

En application de l'article L.123.1-7 du code de l'urbanisme, ces espaces sont à préserver de toute construction (boisements à protéger).

Des bassins de rétention peuvent y être aménagés.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13..

- TITRE V -

**Dispositions applicables
aux zones naturelles**

"N"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones N

CARACTERE DES ZONES N

Les zones N correspondent à des zones naturelles et forestières, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comprennent des sous-secteurs :

- Nc, correspondant à la maison de retraite et au centre équestre
- Nf, correspondant au parc forestier
- Nh et Nh/a, secteurs bâtis
- Np, secteurs de protection de captages
- Ns, correspondant à des zones naturelles d'intérêt scientifique (ZNIEFF et biotope de la Bourbre)
- Nx, soumis à un risque technologique
- Nz1, correspondant à la zone naturelle de la ZPPAUP
- Nz2, correspondant à des secteurs agricoles de la ZPPAUP
- Nz3, correspondant à des secteurs bâtis de la ZPPAUP

Pour les secteurs Nz1, Nz2 et Nz3, se référer également à la pièce n° 5 du PLU (ZPPAUP).

Dans les zones N et ses secteurs, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement).

Patrimoine architectural :

Au sein de la ZPPAUP, la démolition de certains bâtiments est interdite ("architectures de caractère").

Risques naturels :

Des secteurs dans lesquels sont identifiés des risques d'origine naturelle sont repérés sur le plan de zonage par les indices :

- ri : risque faible d'inondation
- Ri : risque moyen d'inondation
- rg : risque faible de glissement de terrain.
- rt : risque faible de crue torrentielle

La zone N est concernée par des risques naturels et technologiques : se reporter aux documents graphiques et aux dispositions générales, articles 1 et 2.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas mentionné dans l'article 2, est interdit et en particulier :

1. En secteur Nf :

- les installations pouvant constituer un risque de pollution non contrôlable de la nappe,
- le stockage en plein air des matériels et matériaux hors d'usage, non utilisés de façon courante.

2. **En secteur Np :**
Sont interdits toutes activités et/ou rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
3. **En secteur Ns :**
Sont interdites toutes constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes.
Les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre du lac et des zones de marais, en particulier les mises en culture ou en boisement ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement, sont interdits ainsi que les drainages et remblaiements sauf ceux liés à la gestion écologique justifiée.
4. **Dans les secteurs indicés Ri, ri et rg :**
Sont interdites toutes constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes.
5. **Démolitions :**
Les constructions identifiées en tant qu'architecture de caractère répertoriées sur la carte "Patrimoine naturel et culturel à protéger" de la ZPPAUP ne peuvent être démolies.
6. Dans les zones de danger graves situées de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses impactant le territoire communal, sont interdites les constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP (Etablissements Recevant du Public) de 1ère à la 3ème catégorie, et en outre des 1ère à la 4ème catégorie dans le cas des pipelines de pétrole brut.
7. Dans les zones de danger très graves situées de part et d'autres des canalisations impactant le territoire communal, sont interdites toutes constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**
 - 1.1 Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et travaux d'infrastructures et les installations d'intérêt général telles que les postes de transformation E.D.F., stations de pompage, réservoir d'eau, stations d'épuration, relais de transmission...
 - Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière.
 - Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m², avec une hauteur au faîtage de 3,50 mètres au maximum. L'implantation de la construction sera sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate) ou adossée aux haies et boisements existants.
 - 1.2 En secteur Nc :
 - Les constructions et installations de bâtiments liés au fonctionnement de la maison de retraite.
 - Les constructions et installations liées au centre équestre.
 - Les logements de fonction dans la limite de 100 m² par logement.
 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, intégrés au site.

1.3 En secteur Nf :

- l'aménagement des maisons d'habitation existantes sans extension de surface supérieure à 10% des surfaces construites,
- les équipements de loisirs et de services nécessaires à la zone d'activités,
- les logements de gardiennage, nécessaires à la zone,
- les mouvements de terre, création d'étang et de plans d'eau,
- les pépinières.

1.4 En secteur Nh :

- l'aménagement et l'extension en contiguïté des bâtiments d'habitation existants dont le clos et le couvert sont assurés, sans en modifier le caractère, à condition que la surface totale hors œuvre nette après travaux n'excède pas 200 m².
- les constructions annexes liées aux habitations existantes devront se situer à proximité immédiate des habitations, sauf impératifs techniques. Leur surface sera au total de 30 m² maximum.
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, intégrés au site.

1.5 En secteur Nh/a :

- les aménagements seront autorisés dans la mesure où ils ne porteront pas atteinte à la qualité écologique, faunistique et floristique des milieux inventoriés dans la ZNIEFF du vallon du Bivet et se prémuniront des risques naturels présents dans ce secteur.
- l'aménagement et l'extension en contiguïté des bâtiments d'habitation existants dont le clos et le couvert sont assurés, sans en modifier le caractère, à condition que la surface totale hors œuvre nette après travaux n'excède pas 200 m².
- l'aménagement et l'extension en contiguïté des bâtiments d'activités existants, à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 200 m²
- les constructions annexes liées aux habitations existantes devront se situer à proximité immédiate des habitations, sauf impératifs techniques. Leur surface sera au total de 30 m² maximum.
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, intégrés au site.

1.6 En secteur Np : les installations liées et indispensables au fonctionnement des protections des captages.

1.7 En secteur Nx : les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des dépôts pétroliers.

1.8 En secteur Nz1 :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics existants.
- les constructions inférieures à 20 m², serres, abris pour animaux, abris de jardin.

1.9 En secteur Nz2 :

- les constructions inférieures à 20 m², serres, abris pour animaux, abris de jardin.
- Site de la Ferme des Allinges
Ce site pourra faire l'objet d'aménagements et de constructions tendant à la valorisation et au respect de l'état originel de l'architecture et du site pour un usage culturel d'intérêt général : la construction d'un équipement à usage public (équipement culturel notamment) dans la continuité ou aux abords immédiats de la ferme des Allinges est admis.

Les constructions à usage agricole, permanentes ou non, ne pourront être autorisées que si elles s'implantent sur la même unité foncière qu'une construction agricole existante, et dans le respect des articles du règlement de la ZPPAUP.

1.10 En secteur Nz3 :

L'aménagement dans le volume des constructions existantes, dans le respect des prescriptions de la ZPPAUP.

2. Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne devront pas :

2.1 Avoir des conséquences dommageables pour l'environnement et le paysage.

2.2 Conduire à la destruction d'espaces boisés, réserve faite pour la création de servitudes d'entretien des berges.

2.3 Présenter un risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.

3. Risques technologiques : effondrements liés aux mines

- dans les secteurs répertoriés en aléa effondrement localisé significatif, toute nouvelle construction est interdite

- dans les secteurs répertoriés en aléa tassement peu significatif :

. s'ils sont situés en zone non constructible : les règles du présent règlement s'appliquent

. s'ils sont situés en zone constructible : les constructions seront autorisées sous réserve de la prise en compte de prescriptions techniques spécifiques portant sur les règles d'implantation et sur les dispositions constructives en matière de bâti définies dans l'étude située en pièce 7.4 du PLU (document informatif sur les risques).

5. Risques naturels et technologiques : des contraintes spécifiques seront à prendre en compte dans les zones et secteurs N affectées par des risques naturels ou technologiques. – cf. dispositions générales.

Un secteur Nh/rt, est soumis à un aléa faible de crue torrentielle.

Dans ce secteur, les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont autorisées sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à 0.60 m au-dessus du terrain naturel et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche).

En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels.

- cf. fiche conseils n° 3 bis : « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'invasion lors de crues exceptionnelles de torrents ».

Cette fiche figure dans la pochette n° 7.2 du dossier de PLU : documents informatifs sur les risques naturels.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs sur les RD75, RD76, RD124 ou la RD1006, s'ils présentent un danger, seront interdits en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

Dans le secteur Nx :

Seules sont autorisées les voies extérieures au dépôt de carburant soumis à la réglementation SEVESO, strictement nécessaires à son accès.

Dans les secteurs Nz1, Nz2, Nz3 :

En outre, tous chemins et voiries à créer ou à modifier devront respecter les dispositions réglementaires prévues à ce sujet dans la ZPPAUP.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à usage privé d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en mairie. Cette disposition d'ordre exceptionnel, n'est à utiliser qu'en cas d'extension de construction pour une habitation déjà raccordée à une source privée de cette nature.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.

S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ces seuls cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs d'assainissement autonome et dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif dans les autres secteurs, une surface minimum de terrain pourra être imposée dans le cas de réalisation d'un système d'assainissement individuel.

Le système sera conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Schéma directeur d'Assainissement.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, ...

Dans tous les cas, les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre, hors du domaine public, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'impossibilité technique, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

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.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Intervention sur les bâtiments existants :

Les extensions ne pourront dépasser la hauteur du volume existant.

2. Dans le secteur Nc, la hauteur de toute nouvelle construction est limitée à R + 3.

3. Dans les secteurs Nz1, Nz2 et Nz3, la hauteur de toute construction est limitée à 2 niveaux ou 6 mètres à l'égout par rapport au sol naturel existant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme est applicable.

1.1 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1.2 Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

2. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

3. Dans les secteurs Nz1, Nz2, Nz3 :

Les constructions autorisées devront respecter les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Dans le secteur Nz1 :

En outre, tout aménagement ou création d'aire de stationnement non couverte de plus de 5 véhicules devra être réalisé dans un souci d'intégration et de respect du site et du paysage.

Les aires de stationnement et parkings devront faire l'objet de traitements paysagers (plantations d'arbres de haute tige, haies arbustives...).

Le revêtement en goudron, asphalte ou pavés autobloquants sont interdits.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles R et L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. **Dans les secteurs Nz1, Nz2, Nz3 :** en outre, est applicable l'ensemble des dispositions réglementaires de la ZPPAUP concernant le paysage.

- 3. Espaces verts indiqués au plan de zonage** (hachures) :
- Ces espaces (correspondant notamment au parc forestier), sont à préserver ou à aménager.
- Des bassins de rétention peuvent y être aménagés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

- ANNEXES -

- Fiches de renseignements sur les haies
- Fiches de renseignements sur les canalisations de transport de matières dangereuses
- Cahier de définitions

Les Haies :

Choisissez des variétés locales (feuillage caduc)

Variétés	Hauteur	Fleurs	Fruits	Sol
Bourdaine Frangula Alnus	3 – 5 m.	Petites, blanches sur plusieurs mois.	Baies rouges puis noires, non comestibles.	Humide.
Chèvrefeuille Lonicera xylosteum	1 – 2 m.	Petites, blanches.	Baies rouges groupées par 2, juillet – août.	Sec humide.
Cerisier à grappes Prunus Padus	5 – 8 m.	Blanches odorantes en grappes.	Baies noires non toxiques.	Humide.
Cerisier de Sainte Lucie Prunus Mahaleb	6 – 8 m.	Banches, odorantes.	Baies rouges puis noires juillet.	Sec.
Charme Carpinus Betulus	20 m.	Chatons en avril-mai.	Akènes plats Septembre-octobre.	Sec humide.
Cornouiller mâle Cornus mas	2 – 6 m.	Jaunes avant les feuilles.	Baies oranges-rouges Septembre-octobre.	Sec.
Cornouiller sanguin Cornus sanguinea	2 – 4 m.	Blanches.	Baies noires, bleutées en septembre.	Humide.
Eglantier Rosa canina	2 – 3 m.	Roses ou blanches.	Baies oblongues rouges.	Sec.
Epine vinette Berberis vulgaris	1 – 2 m.	Jaune vif.	Baies oblongues rouge- orangé, comestibles.	Sec.
Erable champêtre Acer campestre	5 – 12 m.	Verdâtres, en grappes.	Comestibles, samares par 2.	Sec humide.
Fusain d'Europe Euonymus europæus	3 – 5 m.	Petites, blanches, verdâtres.	Capsules roses violacées, très toxiques, Septembre -octobre.	Sec humide.
Nerprun purgatif Rhamnus cathartica	2 – 3 m.	Petites, jaunes.	Baies noires purgatives colorant. Septembre - octobre.	Sec humide.
Noisetier Corylus avellana	4 – 5 m.	Chatons bruns mâles Petites fleurs rouge vif femelles.	Noisettes septembre.	Sec humide.
Prunellier Prunus spinosa	2 – 4 m.	Blanc pur en avril, avant les feuilles.	Baies bleu foncé "les prunelles".	Sec humide.
Surcau noir Sambucus nigra	3 – 4 m.	Blanches.	Baies noires en ombelles comestibles.	Humide.
Vierne lanterne Viburnum lantana	2 – 3 m.	Blanches, en ombelles semi-persistantes.	Baies rouges puis noires.	Sec.
Vierne obier Viburnum opulus	2 – 3 m.	Blanches et en corymbes verdâtres.	Baies rouges vif purgatives.	Humide.

**FICHES DE RENSEIGNEMENT SUR LES
CANALISATIONS DE TRANSPORT DE
MATIERES DANGEREUSES**

1) CONTEXTE

La réalisation des ouvrages de transport de gaz naturel par canalisation relève d'un règlement d'administration publique contenu dans le décret n° 85-1108 du 15 octobre 1985 relatif au régime des transports de gaz combustibles par canalisations.

Par ailleurs ces mêmes ouvrages ont fait l'objet bien souvent d'une déclaration d'utilité publique.

Pour connaître le tracé des ouvrages, les servitudes qui s'y rattachent et les éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place, il est nécessaire de prendre l'attache du transporteur :

Départements de l'Ain, l'Ardeche, la Drôme, l'Isère le Rhône, la Savoie et la Haute-Savoie	Département de la Loire
GRTgaz Région Rhône-Méditerranée Agence Rhône-Alpes 36 bd de Schweighouse - 69530 BRIGNAIS Tél. 04.72.31.36.00	GRTgaz Région Rhône-Méditerranée Agence Auvergne 19 allée Mesdames - 03200 VICHY Tél. 04.70.30.90.00

2) RISQUES

Les caractéristiques techniques des ouvrages répondent aux conditions et exigences définies par un règlement de sécurité, garantissant ainsi leur sûreté intrinsèque.

Les conditions opératoires d'exploitation, de surveillance et de maintenance mises en œuvre par le transporteur visent à prévenir les risques inhérents à de tels ouvrages et le développement d'une communication appropriée auprès des riverains est de nature à les réduire.

Le retour d'expérience de l'exploitation et les accidents survenus sur des canalisations de transport de gaz naturel montrent cependant que de telles canalisations peuvent présenter des dangers pour le voisinage. Les deux scénarios envisagés sont :

- perte de confinement de la canalisation au travers d'une fissure ou d'une corrosion sur un tube (cas des canalisations en acier). Ce scénario constitue la référence lorsque la canalisation est protégée (c'est-à-dire lorsqu'il existe une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure ou toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu). En effet, au-delà des obligations réglementaires rappelées précédemment, et dans le but de réduire les risques présentés par la canalisation, il est possible de mettre en œuvre une telle disposition compensatoire si elle n'existe pas. L'événement redouté conduit alors à des zones de dangers limitées à 5 m de part et d'autre de la canalisation. Le coût de cette disposition est généralement modéré quand il est ramené à celui d'un projet d'aménagement ou de construction ne nécessitant pas le changement des tubes constitutifs de la canalisation ;
- perte de confinement de la canalisation avec rupture franche suite à une agression externe. Ce scénario, le plus redoutable, est le scénario de référence lorsque la canalisation n'est pas protégée. Ses conséquences s'étendraient jusqu'à plusieurs dizaines de mètres de part et d'autre de la canalisation pour les effets irréversibles ainsi que pour les premiers effets létaux, et les effets létaux significatifs. Les distances à considérer sont reprises dans les colonnes IRE, PEL et ELS des tableaux ci-après.

Ces deux scénarios s'appuient sur le fait que la rupture d'une telle conduite peut aboutir à l'inflammation du panache de gaz. Les distances évoquées ci-dessus résultent de la note de modélisation réalisée par GRTgaz sur la base des seuils définis dans la circulaire du 4 août 2006 relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses. Elles sont susceptibles d'ajustement dans le cadre de la révision en cours des études de sécurité, notamment au niveau des points singuliers tels que les tronçons et installations aériens, ...

3) DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE MAÎTRISE DE L'URBANISATION

Le risque correspondant aux événements évoqués précédemment, représenté par le couple probabilité / conséquences, est a priori particulièrement faible.

Cependant, le risque nul n'existant pas, il apparaît nécessaire d'inciter les maires à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine, de façon proportionnée à chacun des trois niveaux de dangers (significatifs, graves et très graves). A cet effet, ils détermineront, sous leur responsabilité, les secteurs appropriés dans lesquels sont justifiées des restrictions de construction ou d'installation, comme le prévoit l'article R. 123-11b du code de l'urbanisme.

En particulier, si les maires envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets dans les zones de dangers pour la vie humaine, ils devront prendre a minima les dispositions suivantes :

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf. colonne IRE des tableaux ci-après) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ;
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (cf. colonne PEL des tableaux ci-après) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie,
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (cf. colonne ELS des tableaux ci-après) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les deux tableaux ci-après définissent en fonction du diamètre et de la pression maximale de service de la canalisation (PMS) :

- la zone correspondant aux effets irréversibles (IRE),
- la zone correspondant aux premiers effets létaux (PEL),
- la zone correspondant aux effets létaux significatifs (ELS)

La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire l'ensemble des trois zones précitées à 5 m de part et d'autre de la canalisation, lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

DISTANCE EN METRES A PRENDRE EN COMPTE DE PART ET D'AUTRE DE L'AXE DE LA CANALISATION

Canalisations en acier

Voir tableau en annexe

Canalisations en polyéthylène

Ø de la canalisation DN... en mm	PMS en bar	4			8			9,3		
		IRE	PEL	ELS	IRE	PEL	ELS	IRE	PEL	ELS
160		8	6	5	15	8	5	15	8	5

IRE Distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation (dose de 600 $[(\text{J}/\text{Nm}^2)^{0,5}] \cdot \text{s}$)

PEL Distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation (dose de 1000 $[(\text{J}/\text{Nm}^2)^{0,5}] \cdot \text{s}$)

ELS Distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation (dose de 1600 $[(\text{J}/\text{Nm}^2)^{0,5}] \cdot \text{s}$)

Ⓜ Nota : Cette consultation ne dispense pas des obligations découlant de l'application du décret n° 95-1147 du 14 octobre 1991 relatif aux travaux à proximité de certains ouvrages enterrés.

1) CONTEXTE

Les travaux relatifs à la construction et à l'exploitation d'un système de trois canalisations d'intérêt général (PL₁, PL₂, PL₃), destinées au transport d'hydrocarbures liquides entre les régions de Marseille-Lavéra (Bouches du Rhône) et de Karlsruhe (Allemagne) ont été déclarés d'utilité publique par décrets des 16 décembre 1960, 18 décembre 1970 et 3 février 1972.

Les zones auxquelles s'appliquent les servitudes attachées à la construction et à l'exploitation de ces conduites ont été définies par décrets du 16 mai 1959, du 16 décembre 1960, du 18 décembre 1970 et du 3 février 1972.

Pour connaître le tracé des ouvrages, les servitudes qui s'y rattachent, les contraintes d'isolement réglementaires résultant des caractéristiques des canalisations et les éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place, il est nécessaire de prendre l'attache de l'exploitant :

Société DU PIPELINE SUD-EUROPEEN
(Direction Technique, B.P. 14 – 13771 FOS SUR MER CEDEX
TEL. : 04.42.47.78.78)

2) RISQUES

Les caractéristiques techniques des ouvrages répondent aux conditions et exigences définies par un règlement de sécurité, garantissant ainsi leur sûreté intrinsèque.

Les conditions opératoires d'exploitation, de surveillance et de maintenance mises en œuvre par l'exploitant visent à prévenir les risques inhérents à de tels ouvrages et le développement d'une communication appropriée auprès des riverains est de nature à les réduire.

Le retour d'expérience de l'exploitation et les accidents et ruptures survenus sur des pipelines d'hydrocarbures liquides montrent cependant que de telles canalisations peuvent présenter des dangers pour le voisinage. Les deux scénarios envisagés en dehors des zones sujettes à risque sismique ou glissement de terrain sont les suivants :

- « perte de confinement d'une canalisation au travers d'une fissure ou d'une corrosion sur un tube. Ce scénario constitue la référence lorsque la canalisation est protégée (c'est-à-dire lorsqu'il existe une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure ou toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu). En effet, au-delà des obligations réglementaires rappelées précédemment, et dans le but de réduire les risques présentés par la canalisation, il est possible de mettre en œuvre une telle protection si elle n'existe pas. L'événement redouté conduit alors à des effets irréversibles, des premiers effets létaux et des effets létaux significatifs limités à une zone située de part et d'autre de la canalisation figurant dans les colonnes IRE PC, PEL PC, ELS PC du tableau ci-après. Le coût de cette protection est généralement modéré quand il est ramené à celui d'un projet d'aménagement ou de construction ne nécessitant pas le changement des tubes constitutifs de la canalisation.
- « perte de confinement d'une canalisation avec brèche de 70 mm de diamètre suite à une agression externe. Ce scénario, le plus redoutable, est le scénario de référence lorsque la canalisation n'est pas protégée et n'est pas susceptible d'être affectée de mouvements de terrain. Les conséquences de ce scénario s'étendraient jusqu'à plusieurs centaines de mètres de part et d'autre de la canalisation pour les effets irréversibles ainsi que pour les premiers effets létaux et les effets létaux significatifs. Les distances à considérer sont reprises dans les colonnes IRE, PEL et ELS du tableau ci-après.

Ces deux scénarios s'appuient sur le fait que la rupture de telles conduites peut provoquer des effets destructeurs dans le cas de l'explosion d'un nuage gazeux dérivant et des brûlures graves dans le cas d'une fuite enflammée. Les distances évoquées ci-dessus résultent d'une note de modélisation réalisée en septembre 2007 par le transporteur sur la base des seuils définis dans la circulaire du 4 août 2006 relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matières de canalisations de transport de matières dangereuses. Elles sont susceptibles d'aménagement dans le cadre de la réalisation de la prochaine étude de sécurité, notamment au niveau des points singulier tels que les tronçons aériens.

3) DISPOSITIONS EN MATIERE DE MAITRISE DE L'URBANISATION

Le risque correspondant aux événements évoqués précédemment, représenté par le couple probabilité / conséquences, est a priori particulièrement faible.

Cependant, le risque nul n'existant pas, il apparaît nécessaire d'inciter les maires à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine, de façon proportionnée à chacun des trois niveaux de dangers (significatifs, graves et très graves). A cet effet, ils détermineront, sous leur responsabilité, les secteurs appropriés dans lesquels sont justifiées des restrictions de construction ou d'installation, comme le prévoit l'article R. 123-11b du code de l'urbanisme.

En particulier, si les maires envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets dans les zones de dangers pour la vie humaine, ils devront prendre a minima les dispositions suivantes :

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf. colonne IRE du tableau ci-après) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ;
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (cf. colonne PEL ou PEL PC (†) du tableau ci-après) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ;
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (cf. colonne ELS ou ELS PC (†) du tableau ci-après) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Le tableau ci-après définit en fonction du tronçon concerné :

- la zone correspondant aux effets irréversibles (IRE),
- la zone correspondant aux premiers effets létaux (PEL),
- la zone correspondant aux effets létaux significatifs (ELS),
- la zone correspondant aux effets irréversibles après mise en place d'une protection complémentaire (*) de la canalisation (IRE PC),
- la zone correspondant aux premiers effets létaux après mise en place d'une protection complémentaire (*) de la canalisation (PEL PC),
- la zone correspondant aux effets létaux significatifs après mise en place d'une protection complémentaire (*) de la canalisation (ELS PC),

(*) La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire les zones de dangers.

Distance en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Pipeline	Type d'environnement	IRE (Zone des dangers significatifs)	PEL (Zone des dangers graves)	ELS (Zone des dangers très graves)	Après mise en place d'une protection complémentaire		
					IRE PC (Zone des dangers significatifs)	PEL PC (Zone des dangers graves)	ELS PC (Zone des dangers très graves)
PL1 (34*)	Implantation en zone rurale: Cas général	285	225	180	60	50	40
	Implantation en zone rurale: Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	285	225	180	60	50	40
	Implantation en zone urbaine	285	225	180	60	50	40
PL2 (47*)	Implantation en zone rurale: Cas général	280	220	180	60	50	40
	Implantation en zone rurale: Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	280	220	180	60	50	40
	Implantation en zone urbaine	280	220	180	60	50	40
PL3 (24*)	Implantation en zone rurale: Cas général	295	230	185	60	50	40
	Implantation en zone rurale: Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	295	230	185	60	50	40
	Implantation en zone urbaine	295	230	185	60	50	40
Lavéra (34*)	Implantation en zone rurale: Cas général	215	175	145	60	50	40
	Implantation en zone rurale: Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	215	175	145	60	50	40
	Implantation en zone urbaine	215	175	145	60	50	40

IRE Distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
 PEL Distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
 ELS Distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
 IRE PC Distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire
 PEL PC Distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire
 ELS PC Distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire

Nota: Les valeurs IRE PC, PEL PC et ELS PC peuvent être ramenées respectivement à 20, 15 et 10 m lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

CAS PARTICULIER EN ZONE SUJETTE A RISQUE SISMIQUE OU GLISSEMENT DE TERRAIN
Distance en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour l'application des dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation

Pipelines	Type d'environnement	Zone des dangers		
		IRE (Zone des dangers significatifs)	PEL (Zone des dangers graves)	ELS (Zone des dangers très graves)
PL1 (34*)	Implantation en zone rurale Cas général	880	305	245
	Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	1280	305	245
	Implantation en zone urbaine	990	305	245
PL2 (40*)	Implantation en zone rurale Cas général	1150	365	285
	Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	1710	365	285
	Implantation en zone urbaine	1290	365	285
PL3 (24*)	Implantation en zone rurale Cas général	525	225	175
	Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	885	225	175
	Implantation en zone urbaine	680	225	175
Lavares (34*)	Implantation en zone rurale Cas général	885	315	245
	Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	1320	315	245
	Implantation en zone urbaine	1000	315	245

IRE Distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

PEL Distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

ELS Distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Le scénario pris en compte dans les zones sujettes à risque sismique et glissement de terrain est celui de la rupture complète de la canalisation.
Les zones sujettes à risque sismique et glissement de terrain résultent de l'étude de sécurité élaborée en 1997 et seront revues notamment lors de l'approbation du nouveau plan séisme.

PIPELINES DE PETROLE BRUT TOTAL DN 250 (10") ET DN 400 (16")

1) CONTEXTE

Ces ouvrages d'intérêt privé relèvent des dispositions du décret n° 89-788 du 24 octobre 1989 soumettant à déclaration et au contrôle de l'État certaines catégories d'ouvrages de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés.

Pour connaître le tracé de ces ouvrages, les servitudes qui s'y rattachent, les contraintes d'isolement réglementaires résultant des caractéristiques des canalisations et les éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place, il est nécessaire de prendre l'attache de l'exploitant

Société TOTAL FRANCE
(B.P. n° 6 – 69651 FEYZIN CEDEX
TEL : 04.72.09.53.71)

2) RISQUES

Les caractéristiques techniques des ouvrages répondent aux conditions et exigences définies par le règlement de sécurité des pipelines à hydrocarbures liquides, garantissant ainsi leur sûreté intrinsèque (dispositions du décret n° 59-998 du 14 août 1959).

Les conditions opératoires d'exploitation, de surveillance et de maintenance mises en œuvre par l'exploitant visent à prévenir les risques inhérents à de tels ouvrages et le développement d'une communication appropriée auprès des riverains est de nature à les réduire.

Le retour d'expérience de l'exploitation et les accidents et ruptures survenus sur des pipelines d'hydrocarbures liquides montrent cependant que de telles canalisations peuvent présenter des dangers pour le voisinage. Les deux scénarios envisagés sont :

- perte de confinement d'une des deux canalisations au travers d'une fissure ou d'une corrosion sur un tube. Ce scénario constitue la référence lorsque les deux canalisations sont protégées (c'est-à-dire lorsqu'il existe une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure). En effet, au-delà des obligations réglementaires rappelées précédemment, et dans le but de réduire les risques présentés par les canalisations, il est possible de mettre en œuvre une telle protection si elle n'existe pas. L'événement redouté conduit alors à des effets létaux limités à une zone située de 20 m de part et d'autre de chacune des canalisations en DN 250 et DN 400. Le coût de cette protection est généralement modéré quand il est ramené à celui d'un projet d'aménagement ou de construction ne nécessitant pas le changement des tubes constitutifs de la canalisation.
- perte de confinement d'une des deux canalisations avec brèche de 70 mm de diamètre suite à une agression externe. Ce scénario, le plus redoutable, est le scénario de référence lorsque les canalisations ne sont pas protégées. Ses conséquences s'étendraient jusqu'à 200 m de part et d'autre de chacune des canalisations en DN 250 et DN 400 pour les effets significatifs conduisant à des blessures irréversibles et jusqu'à 130 m pour les effets létaux.

Ces deux scénarios s'appuient sur le fait que la rupture d'une telle conduite peut aboutir à l'inflammation de la nappe formée par les produits répandus ou à l'explosion d'un nuage de vapeurs d'hydrocarbures. Les distances évoquées ci-dessus sont issues de la tierce expertise réalisée en 2004 sur des études de sécurité conduites pour des ouvrages similaires.

3) RECOMMANDATIONS

Le risque correspondant aux événements évoqués précédemment, représenté par le couple probabilité / conséquences, est a priori particulièrement faible.

Cependant, le risque nul n'existant pas, il apparaît nécessaire d'appeler l'attention des élus concernés sur la vigilance dont ils doivent faire preuve à proximité de ces ouvrages soit pour que, de leur propre initiative, ils évitent néanmoins de densifier l'urbanisation si l'utilisation des sols le permet, soit pour que, si des projets urbanistiques situés de part et d'autre d'un tel ouvrage dans les zones précitées doivent malgré tout être réalisés, ils prennent l'attache des exploitants de canalisations afin que toutes dispositions adaptées de protection puissent être prises.

En tout état de cause, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 ainsi que des établissements de plein air de la 5ème catégorie devrait être proscrite dans la zone correspondant aux effets létaux (130 m de part et d'autre de chacune des canalisations en DN 250 et DN 400 en l'absence de protections sur les deux canalisations, 20 m en présence de protections sur ces deux canalisations).

Enfin, il convient de considérer que la sécurité des canalisations de transport de fluides sous pression se situe dans un contexte où l'encadrement juridique est susceptible d'évoluer compte tenu des réflexions en cours au plan national.

1) CONTEXTE

Les travaux relatifs à la construction et à l'exploitation des canalisations destinées au transport de l'éthylène à partir de l'unité de production de FEYZIN (Rhône), en vue d'alimenter des usines chimiques situées à BALAN (Ain), TAVAUZ (Jura), LE PONT DE CLAIX (Isère) et JARRIE (Isère), et le stockage souterrain de VIRIAT (Ain), ont été déclarés d'intérêt général par le décret du 18 octobre 1965.

Les zones auxquelles s'appliquent les servitudes attachées à la construction et à l'exploitation de cet ouvrage ont été instituées par arrêté préfectoral pris en application de la loi 65-498 du 29 juin 1965 modifiée. Pour connaître le tracé de l'ouvrage, les servitudes qui s'y rattachent et les éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place, il est nécessaire de prendre l'attache du transporteur :

Société TOTAL PETROCHEMICALS FRANCE
(Direction des Pipelines, 6 allée Irène Joliot Curie, Bât. H
69792 SAINT PRIEST CEDEX - TEL : 04 37 23 71 01)

2) RISQUES

Les caractéristiques techniques de l'ouvrage répondent aux conditions et exigences définies par un règlement de sécurité, garantissant ainsi sa sûreté intrinsèque.

Les conditions opératoires d'exploitation, de surveillance et de maintenance mises en œuvre par le transporteur visent à prévenir les risques inhérents à un tel ouvrage et le développement d'une communication appropriée auprès des riverains est de nature à les réduire.

Le retour d'expérience de l'exploitation et les accidents survenus sur les canalisations de transport montrent cependant qu'un tel ouvrage peut présenter des dangers pour le voisinage. Les deux scénarios envisagés sont :

- perte de confinement de la canalisation au travers d'une fissure ou d'une corrosion sur un tube. Ce scénario constitue la référence lorsque la canalisation est protégée (c'est-à-dire lorsqu'il existe une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure ou toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu). En effet, au-delà des obligations réglementaires rappelées précédemment, et dans le but de réduire les risques présentés par la canalisation, il est possible de mettre en œuvre une telle protection si elle n'existe pas. L'événement redouté conduit alors à :
 - ? des effets irréversibles limités à une zone de 110 m de part et d'autre de la canalisation,
 - ? des premiers effets létaux limités à une zone de 55 m de part et d'autre de la canalisation,
 - ? des effets létaux significatifs limités à une zone de 45 m de part et d'autre de la canalisation.
 Le coût de cette protection est généralement modéré quand il est ramené à celui d'un projet d'aménagement ou de construction ne nécessitant pas le changement des tubes constitutifs de la canalisation.
- perte de confinement de la canalisation avec rupture franche suite à une agression externe. Ce scénario, le plus redoutable, est le scénario de référence lorsque la canalisation n'est pas protégée. Ses conséquences s'étendraient jusqu'à :
 - ? 470 m de part et d'autre de la canalisation pour les effets irréversibles,
 - ? 270 m de part et d'autre de la canalisation pour les premiers effets létaux,
 - ? 230 m de part et d'autre de la canalisation pour les effets létaux significatifs.

Ces deux scénarios s'appuient sur le fait que la rupture d'une telle conduite peut provoquer des effets destructeurs dans le cas de l'explosion d'un nuage gazeux dérivant, et des brûlures graves dans le cas d'une fuite enflammée. Les distances évoquées ci-dessus résultent de la note de modélisation réalisée par Total Petrochemicals France en décembre 2006 sur la base des seuils définis dans la circulaire du 4 août 2006 relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses. Elles sont susceptibles d'ajustement dans le cadre de la réalisation de la prochaine étude de sécurité, notamment au niveau des points singuliers localisés tels que les tronçons et installations aériens, les zones assujetties à mouvement de terrain, ...

3) **DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE MAÎTRISE DE L'URBANISATION**

Le risque correspondant aux événements évoqués précédemment, représenté par le couple probabilité / conséquences, est a priori particulièrement faible.

Cependant, le risque nul n'existant pas, il apparaît nécessaire d'inciter les maires à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine, de façon proportionnée à chacun des trois niveaux de dangers (significatifs, graves et très graves). A cet effet, ils détermineront, sous leur responsabilité, les secteurs appropriés dans lesquels sont justifiées des restrictions de construction ou d'installation, comme le prévoit l'article R. 123-11b du code de l'urbanisme.

En particulier, si les maires envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets dans les zones de dangers pour la vie humaine, ils devront prendre a minima les dispositions suivantes :

« dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (470 m de part et d'autre de la canalisation) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ;

« dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (270 m de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ;

« dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (230 m de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire :

« la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles, à 110 m de part et d'autre de la canalisation ;

« la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux, à 55 m de part et d'autre de la canalisation ;

« la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, à 45 m de part et d'autre de la canalisation.

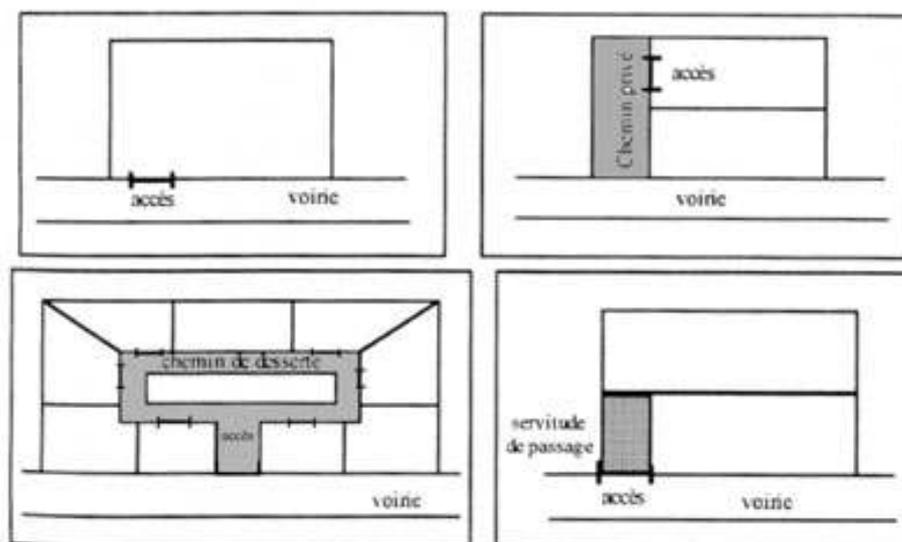
CAHIER DE DEFINITIONS

Cahier de définitions

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

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Affouillement – exhaussement des sols :

Les affouillements et exhaussements des 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 à la réalisation de voie privée.

Alignement :

L'alignement est la limite séparative d'une emprise publique et des propriétés riveraines quelque soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

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 (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,..

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 défrichage, 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,
- substitution d'essences forestières.

Défrichage :

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements 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 défrichage 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.

Emplacement réservé :

Article L 123.17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230.1 et suivants.

Piscine :

Une piscine (surface supérieure à 10 m² et hauteur d'eau supérieure à 1 mètre) est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Les terrassements des abords liés à l'implantation seront autorisés dans la limite de 1,40 mètre par rapport aux bords du bassin.

Clôture :

Les clôtures sont soumises à autorisation (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

Bâti existant :

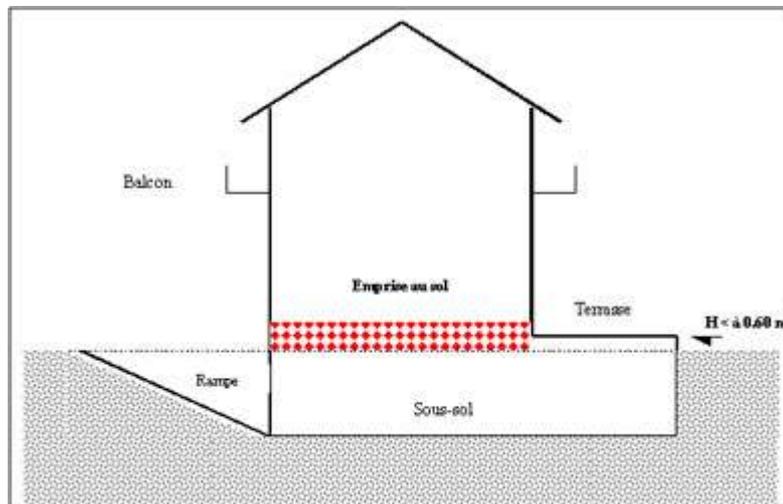
Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture (dans la limite d'un débord de 0,80 m par rapport à la façade), des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) :

Le COS permet de définir la surface constructible de chaque parcelle.

Définition réglementaire :

Article R123-10 du code de l'Urbanisme

« Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de [mètres carrés de plancher hors oeuvre nette](#) ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. »

Le Plan Local d'Urbanisme définit la zone dont dépend une parcelle et répertorie les orientations de constructibilité. Sur le règlement de la zone dont dépend une parcelle, sera notifié le COS autorisé.

Equipement d'intérêt collectif :

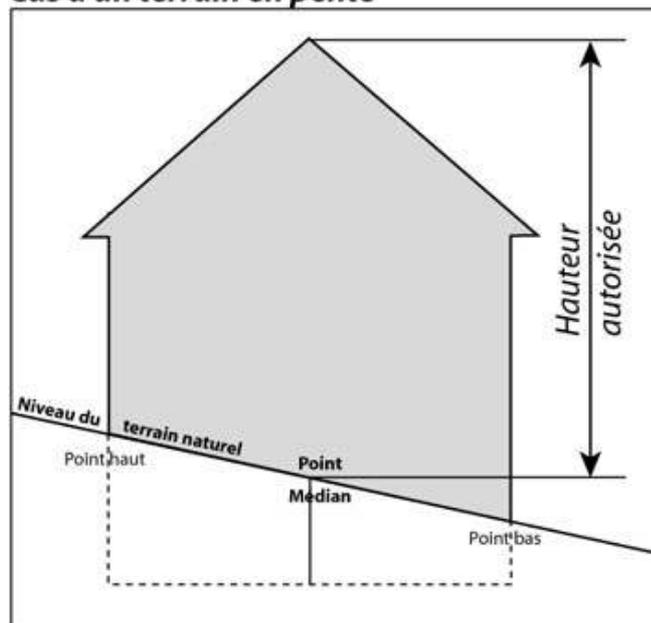
Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Hauteur de construction (art.10) :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

Cas d'un terrain en pente

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci-dessus.

Limite séparative :

La limite séparative est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public. Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) :

Le PLU est le principal document d'urbanisme puisqu'il permet la planification de l'urbanisme communal. Ce document remplace le Plan d'occupation des Sols (P.O.S.) depuis la loi 2000-1208 du 13 décembre relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi SRU). La procédure d'élaboration du PLU est détaillée aux articles L.123-6 et suivants du code de l'urbanisme.

Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) :

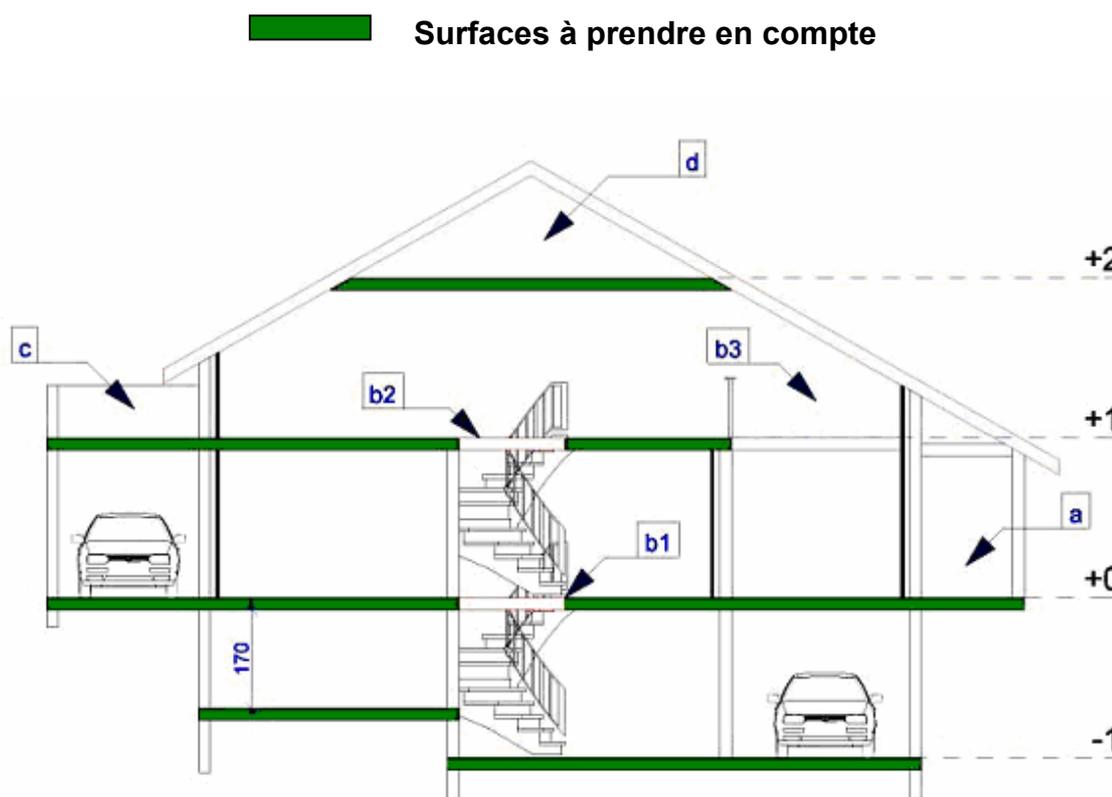
La SHOB des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau (et de chaque bâtiment), des surfaces des toitures-terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, auxquelles s'ajoutent l'épaisseur des murs et cloisons.

On doit notamment compter dans le calcul de SHOB de la maison :

- Un abri ou un auvent, même dissocié de la maison, dont le toit repose sur des poteaux (compter l'emprise au droit extérieur des alignements des poteaux).
- Véranda, jardin d'hiver, serre
- La surface de plancher placée "dessous" un escalier posé au sol.

On ne comptera pas :

- La surface occupée par le passage de l'escalier à travers le plancher (trémie).
- L'emprise d'un auvent, d'une marquise ou d'un porche lorsque leurs éléments, uniquement fixés au mur, ne reposent pas sur le sol et à condition que le sol placé dessous ne soit pas un plancher (terrasse, perron)

Calcul de la SHOB :

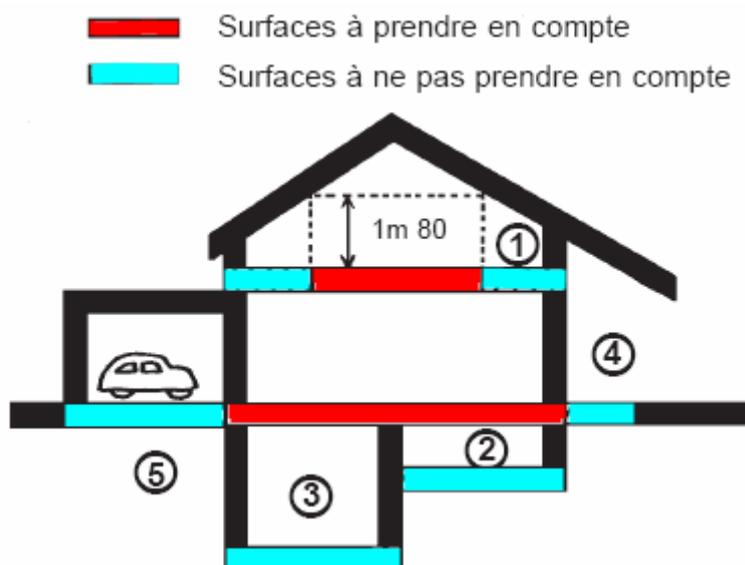
Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) :

La Surface hors œuvre nette (SHON) correspond à la **somme des surfaces de plancher pour chaque niveau, après déduction des surfaces non habitables** (caves, combles, terrasses, balcons...)

$$\text{SHON} = (\text{SHOB} - \text{certaines surfaces}) - 5\%$$

Procédures de calcul :**Les surfaces à déduire de la SHOB :**

1. Les parties des combles d'une hauteur inférieure à 1,80m
Les parties des combles non aménageables en raison de leur encombrement de charpente ou d'un plancher non prévu pour supporter une charge.
2. Les sous-sols d'une hauteur inférieure à 1,80m
3. Les caves en sous-sols, si elles ne possèdent aucune ouverture sur l'extérieur (seules les prises d'air sont autorisées)
4. Les balcons, loggias, les surfaces non-closes situées au rez-de-chaussée.
5. La totalité des parties du bâtiment affectée au garage des véhicules.

**Application au résultat obtenu de la déduction forfaitaire de 5% :**

Enfin, il est nécessaire de soustraire la déduction forfaitaire de 5% applicable au décompte obtenu ci dessus. Cette déduction permet de tenir compte des épaisseurs conséquentes de murs induites par l'isolation thermique, voire phonique.

Cette unité de mesure permet, d'une part, de vérifier qu'un projet respecte la densité de construire autorisés sur le terrain d'implantation (c'est à dire le C.O.S), et d'autre part, de liquider les taxes d'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles :

Il s'agit des constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation :

- bâtiments nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'élevage, hangars, granges,...) ;
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation, de conditionnement ou de vente de produits provenant de l'exploitation,...) ;
- constructions, installation, aménagements liés à des activités de diversification comme le tourisme à la ferme, le camping à la ferme, l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambre d'hôtes, ferme-auberges... ;
- bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant nécessitant une présence permanente sur l'exploitation et logement des personnes travaillant sur l'exploitation, annexes et piscine suivant définitions ci-dessus ;
- exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.

Les règles de réciprocité :

La distance à respecter entre les exploitations agricoles et les tiers est précisée par l'article L 111.3 du Code Rural.

La reconstruction à l'identique :

La reconstruction à l'identique est autorisée, lorsqu'elle concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L 111.3 du Code de l'Urbanisme).

La restauration d'une ruine :

La restauration d'un bâtiment peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421.5 la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment (article L 111.3 du Code de l'Urbanisme).