



PLU arrêté le 13 mai 2019  
Dossier d'enquête publique  
Pièce 4

**St-Quentin**  
Fallavier



# Commune de Saint Quentin Fallavier



## *Plan Local d'Urbanisme* Règlement



## Sommaire

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>4</b>
Article 1 - Champ d'application territoriale .....	4
Article 2- Division du territoire en zones .....	4
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique.....	5
Article 4 – Permis de démolir .....	5
Article 5 – Clôtures.....	5
Article 6- Adaptations mineures de certaines règles .....	5
Article 7 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels.....	6
Article 8- Autres risques et nuisances .....	19
Article 9- Droit de préemption urbain.....	28
Article 10- Classement des infrastructures bruyantes.....	28
Article 11- patrimoine .....	29
Article 12 - Dispositions applicables aux secteurs de protection liées aux enjeux des milieux naturels et des paysages : éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme .....	29
Article 13 - Définitions .....	30
Article 14 : Destinations et sous-destinations .....	38
Article 15: Dispositions relatives aux voies à grandes circulation.....	40
Article 16 : classement sonore des infrastructures terrestres .....	40
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>41</b>
<b>Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U</b> .....	<b>42</b>
U 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	42
U 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	44
U 3 Equipement et réseaux .....	53
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>55</b>
AU 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	56
AU 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	57
AU 3 Equipement et réseaux.....	62
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>64</b>
A1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	65
A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	67
A3 Equipement et réseaux.....	69
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b> .....	<b>71</b>
N1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	72
N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	74
N3 Equipement et réseaux.....	76
<b>Titre VI Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article commun à toutes les zones)</b> .....	<b>78</b>



1 -Prescriptions générales applicables à toutes les constructions hors SPR .....	78
2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves (hors constructions agricoles, industrielles, artisanales et de bureaux) hors SPR.....	82
3 – Dans le secteur SPR .....	83
4 - Bâtiments agricoles hors SPR.....	83
5 - Bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux hors SPR.....	83
<b>Annexes au règlement .....</b>	<b>85</b>



## TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Article 1 - Champ d'application territoriale

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

### Article 2- Division du territoire en zones

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

#### **Article R151-18**

**Les zones urbaines sont dites " zones U "**. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **Article R151-20**

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

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

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

#### **Article R151-22**

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

#### **Article R151-23**

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

#### **Article R151-24**

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



1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

#### **Article R151-25**

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

### **Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique**

Le plan comporte aussi :

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

### **Article 4 – Permis de démolir**

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

### **Article 5 – Clôtures**

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

### **Article 6- Adaptations mineures de certaines règles**

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

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

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

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



## **Article 7 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels**

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

La commune est concernée par

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

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

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

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



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

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

**Portée du présent document**

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

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

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

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

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

**Rappels préalables :**

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

**Méthode de traduction réglementaire des aléas :**

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

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

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

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

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

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

**JAUNE** : consultation du SSR

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



M	M3	M2	M1
<b>ZONE MARÉCAGEUSE</b>	<b>RM</b> <i>Observation</i> : interdiction liée à la protection des zones humides		<b>Bi1</b>
<b>I'</b>	<b>I'3</b>	<b>I'2</b>	<b>I'1</b>
<b>Nécessité de choisir entre les 2 sous-types d'aléa définis ci-dessous. Consulter le SSR en cas d'hésitation</b>			
<b>Sous-type 1 :</b> en cas de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa <b>CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES (1)</b>	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : <b>RCu</b>	En zone urbanisée : <b>Bc2</b> <i>Observation</i> : À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (2)	En zone urbanisée : <b>Bc1</b> <i>Observation</i> : À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
<b>Dans les autres cas : RC</b>			
<small>(1) Car la zone joue un rôle écrêteur des crues du réseau situé en aval, rôle protégé par les règles de type C. (2) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.</small>			
<b>I'</b>	<b>I'3</b>	<b>I'2</b>	<b>I'1</b>
<b>Sous-type 2 :</b> en cas d'absence de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa <b>INONDATION DE PIED DE VERSANT</b>	<b>Ri'</b>	<b>Bi'2</b>	<b>Bi'1</b>
<b>T</b>	<b>T3</b>	<b>T2</b>	<b>T1</b>
<b>CRUE TORRENTIELLE</b>	<b>RT</b>		<b>Bt2</b>
<b>V</b>	<b>V3</b>	<b>V2</b>	<b>V1</b>
<b>RUISSELLEMENT SUR VERSANT</b>	<b>RV</b> Marges de recul de 10 m par rapport à l'axe des talwegs et de 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés		<b>Bv1</b>
<b>G</b>	<b>G3</b>	<b>G2</b>	<b>G1</b>
<b>GLISSEMENT DE TERRAIN</b>	<b>RG</b>		<b>Bg2</b> <i>Observation</i> : pas d'infiltration possible sur les terrains concernés par l'aléa glissement.
<b>P</b>	<b>P3</b>	<b>P2</b>	<b>P1</b>
<b>CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS</b>	<b>RP</b>		<b>Bp1</b>
<b>F</b>	<b>F3</b>	<b>F2</b>	<b>F1</b>
<b>EFFONDREMENT DE CAVITÉS SOUTERRAINES, AFFAISSEMENT DE TERRAIN, SUFFOSION</b>	<b>RF</b>		<b>Bf1</b>
<b>A</b>	<b>A3</b>	<b>A2</b>	<b>A1</b>
<b>AVALANCHE</b>	<b>RA</b>		<b>Ba1</b> <i>Observations</i> : Clause de maintien des dispositifs de protection : citer ceux annoncés comme pris en compte par le document définissant l'aléa. Prise en compte d'une pression d'impact de 1 kPa dans les mesures d'adaptation au risque.
<b>SEISMES</b>	L'obligation de l'application de règles parasismiques fonction de la classe de sismicité imposée par des textes réglementaires spécifiques peut être rappelée dans les décisions d'urbanisme.		





## Définitions :

### - Façades exposées

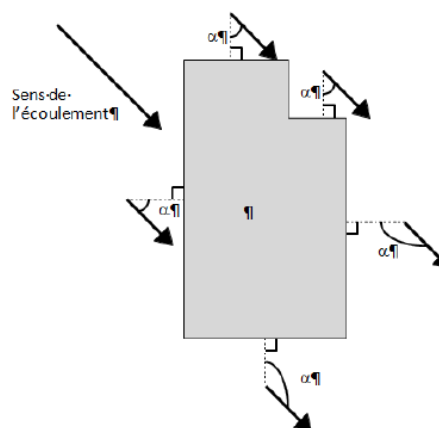
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- La direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles défecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles défecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- Directement exposées, les façades pour lesquelles  $0^\circ < \alpha < 90^\circ$
- Indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles  $90^\circ < \alpha < 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci-après :

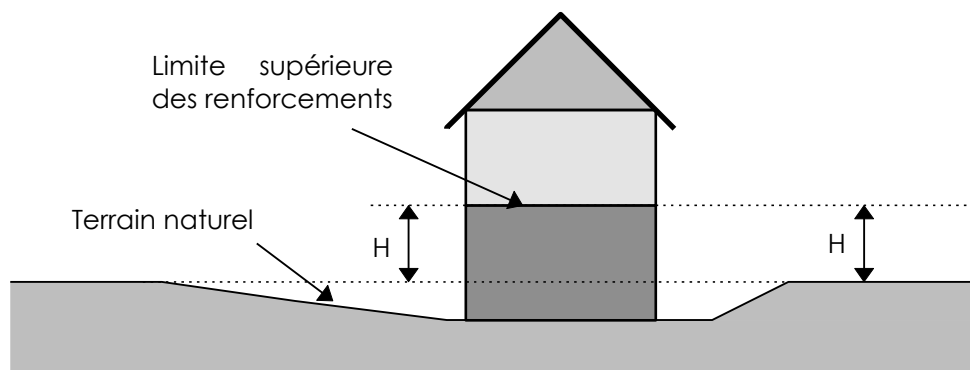


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

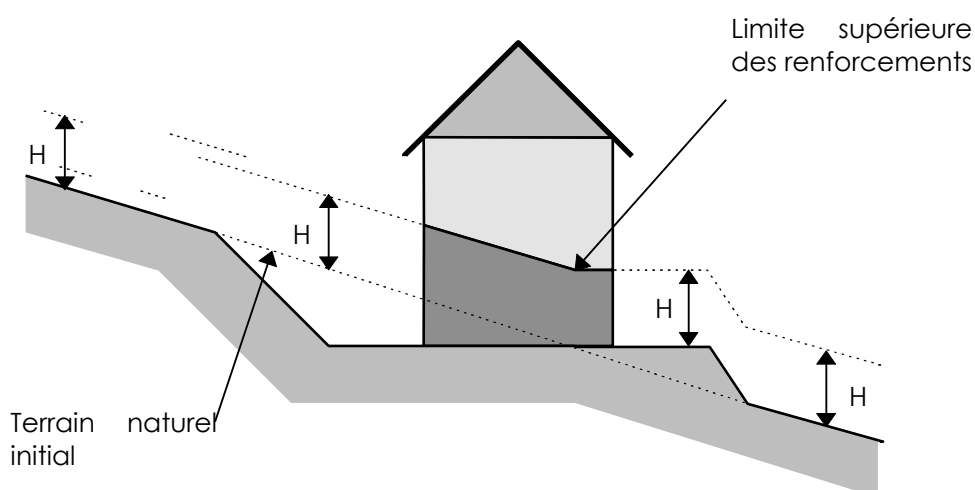
**- Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel**

Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...) . Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.





### - Définition du RESI

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible\* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{partie en zone inondable des parcelles utilisées}}$$

\* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

### - Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes :

En bordure de fossé, canal ou chantourne, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- Pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
- Pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges.

### Sous-secteurs exposés à des risques naturels

Les sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions sont :

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

Les sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :

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

### 1- Exceptions aux interdictions générales

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

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



- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
- Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en sous-secteur RG ;
  - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
  - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone ;
  - Les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

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

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

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

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

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

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,



- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
  - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
  - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
  - les extensions de ces constructions.
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup> ; les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

### **Dans les secteurs indicés RI'**

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

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

Sont admis :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,



- les changements de destination (sauf ceux visant à la création de logements) sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
  - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
  - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
  - les extensions de ces constructions.
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,
- les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement.
- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement.

## 2- Secteurs d'interdictions

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

Niveau de référence :

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

- Cotes de la crue de référence

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

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

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

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

Sont interdits :

### **Dans les secteurs indicés RI'**

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

- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

### **Dans les secteurs indicés RV :**



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

#### **Dans les secteurs indicés RG :**

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

#### **Dans les secteurs indicés RC :**

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

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

#### **Dans les secteurs indicés Bc1 :**

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

#### **Dans les secteurs indicés Bc2 :**

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

#### **Dans les secteurs indicés Bi'1 :**

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.



- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

#### **Dans les secteurs indicés Bi'2 :**

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

### **3- Secteurs soumis à des conditions spéciales**

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

Niveau de référence :

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

- Cotes de la crue de référence

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

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

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

#### **Dans les secteurs indicés Bq :**

- La construction sous réserve de rejeter les eaux usées, pluviales et de drainage soit dans les réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
- L'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

#### **Dans les secteurs indicés Bv :**

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





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

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

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

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

**Prescriptions à respecter par les projets admis :**

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence
- Les constructions, autres que hangars agricoles ouverts et modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, sous réserve que le premier niveau utilisable soit situé au-dessus du niveau de référence, ou, sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation au-dessus du niveau de référence.
- Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
- Le RESI devra être inférieur à 0,50 :
  - pour les permis groupés R 421-7-1 ;
  - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
  - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence ;
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- En Bi1 et Bi'1 : les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.
- Pour tout projet autorisé en bordure de fossé , canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
  - pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges
  - pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges;
  - Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.
  - La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum

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



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

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

**Prescriptions à respecter par les projets admis :**

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence
- Les constructions, autres que hangars agricoles ouverts et modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, sous réserve que le premier niveau utilisable soit situé au-dessus du niveau de référence, ou, sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation au-dessus du niveau de référence.
- Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
- Le RESI devra être inférieur à 0,50 :
  - pour les permis groupés R 421-7-1 ;
  - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
  - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence;
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement;
- En Bc1 : les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.
- Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
  - pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges
  - pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges;
  - Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.
  - La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum



## Article 8- Autres risques et nuisances

### PPRT

La commune est concernée par 2 PPRT :

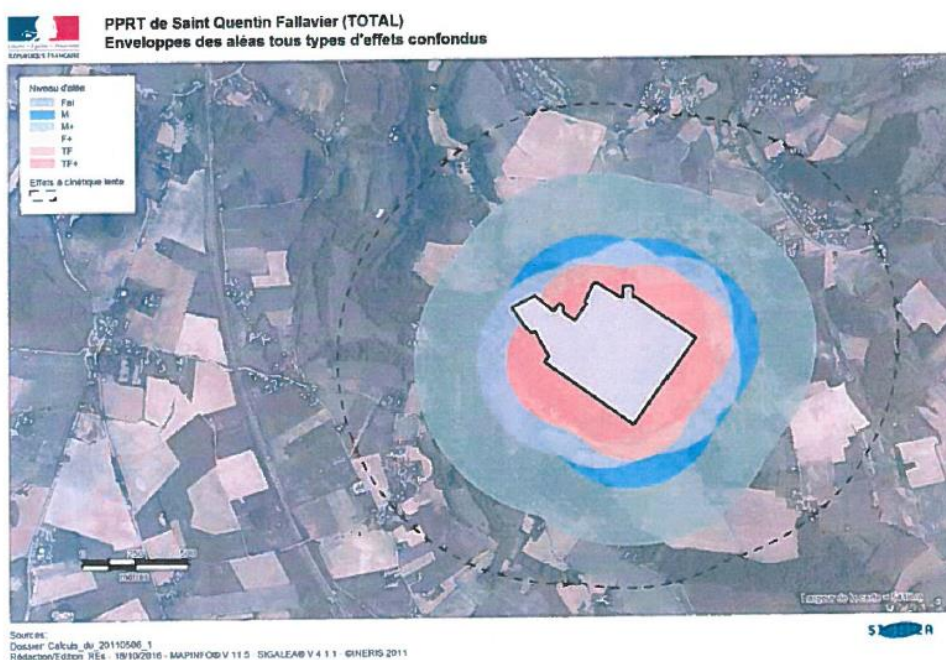
- PPRT Total France (limite communale avec Bonnefamille)
- PPRT Sigma Aldrich (secteur dans le parc d'activités de Chesnes)

Ces documents sont annexés au PLU.

#### Annexe 1.1.1 : fiche relative à l'établissement SIGMA ALDRICH



#### Annexe 1.1.2 : fiche relative à l'établissement TOTAL





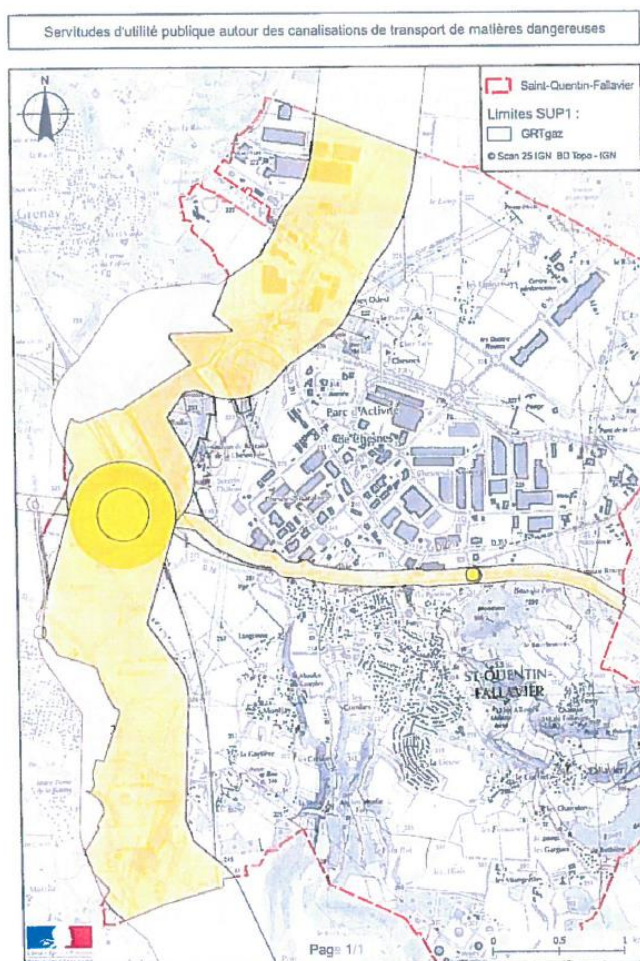
### Canalisations de matières dangereuses

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

#### Transport de gaz :

Canalisations	DN	PMS (bar)	(1) Zone de dangers très graves Distance (m) (ELS)	(1) Zone de dangers graves Distance (m) (PEL)	(1) Zone de dangers significatifs Distance (m) (IRE)
ANTENNE D'HEYRIEUX	80	67,7	5	10	15
CHAPONNAY - BOURGOIN-JALLIEU	200	67,7	35	55	70
ETREZ - TERSANNE	800	80	295	390	480
<b>Postes</b>					
HEYRIEUX DP			25	25	25
SAINT-QUENTIN-FALLAVIER SECT			130	185	235
SAINT-QUENTIN-FALLAVIER DP			5	25	40

Un arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publiques tenant compte de la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, transport d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Saint Quentin Fallavier a été signé le 15 mars 2017. Ces servitudes remplacent les prescriptions précédentes.



Pour rappel, les dispositions suivantes sont mises en place dans le cadre de la SUP en matière de maîtrise de l'urbanisation :

**FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE  
PUBLIQUE D'EFFETS POUR LA MAITRISE DE L'URBANISATION****Servitudes d'utilité publique d'effets**

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, l'arrêté préfectoral n°38-2017-03-15-016 du 15/03/2017 instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation jusqu'aux distances figurant dans le tableau suivant :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
CHAPONNAY - BOURGOIN	200	67.7	55	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

**Zone SUP n°1** : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA N° 15016\*01 : *Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

**Zone SUP n°2** : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

**Zone SUP n°3** : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.



En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, le maire doit informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone SUP1.

GRTgaz conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

#### Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés. La SUP 1 doit également apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones U, AU, A et N en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

GRTgaz s'efforce de faire le maximum pour garantir la sécurité de ses ouvrages en choisissant des tracés limitant l'impact potentiel de la canalisation sur son environnement.

GRTgaz ne souhaite donc pas, dans les servitudes d'utilité publique d'effets, donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages ci-dessus visés.

En complément de l'effet direct de ces servitudes d'utilité publique d'effets sur les ERP et IGH, il conviendra de veiller à toute évolution en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

En effet, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] l'équilibre entre [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Aussi, l'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans ces zones. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Ainsi, il convient d'éviter la création de zones urbanisées et zones à urbaniser dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Cette préoccupation globale doit être intégrée dans la réflexion de l'évolution du territoire et retranscrite dans les documents d'urbanisme, notamment dans le rapport de présentation, le règlement et le PADD.

#### Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'Étude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.



## Canalisation SPSE

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES	LIAISONS PRINCIPALES		
	PL1	PL2	
Origine	Fos-sur-Mer	Fos-sur-Mer	
Terminal	Karlsruhe	Oberhoffen-sur-Moder	
Diamètre extérieur en mm	863,6 (34")	1.016(40")	
Epaisseur en mm - Normale - Renforcée	7,92 - 9,52 12,7	8,74 - 9,52 10,50 - 12,70	
Acier	X 52	X 60	
Pression Maximale de Service en bars	44,3	40,8 (tronçon SP201/203) 47,4 (en aval de SP203)	
Date mise en service	12/1962	1 <sup>ère</sup> livraison à Lyon 01/1972 1 <sup>ère</sup> livraison à Oberhoffen 12/1972	

Une bande de 330 m par rapport à l'axe des pipelines représente, selon l'étude de sécurité, la zone de Dangers Significatifs avec Effets Irréversibles sans Mesure Compensatoire (SEI).

La Réglementation (Arrêté du 05/03/2014) prévoit les règles suivantes en matière d'urbanisme :

- Consultation du transporteur pour tout projet de construction dans la bande de 330 m.
- Les E.R.P. et I.G.H sont soumis aux articles 11 et 29 de l'arrêté du 5 mars 2014. Une étude de compatibilité doit être menée A V ANT le dépôt de Permis de Construire par le maître d'ouvrage. Le détail de cette étude est particulièrement détaillé dans l'arrêté du 5 mars 2014.

Ces ouvrages constituent une servitude d'utilité publique et génèrent des contraintes et des zones de dangers établies. Les zones de dangers (zone des effets très graves, zone des effets graves, zone des effets significatifs) sont portées sur un document graphique du règlement.

La présence des canalisations de transport de matières dangereuses impose, pour tout projet, la consultation des exploitants et la mise en place de précautions en accord avec ceux-ci visant à réduire les trois zones de dangers précitées.



## Mines

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

Dans ces secteurs identifiés au document graphique du PLU :

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

Zones	Zones non urbanisées bâties
Aléas et niveau	<b>Aléa effondrement localisé ou tassement de niveau moyen ou faible (hors zone d'aléa liée aux puits)</b>
Projets	
<b>Projets nouveaux autorisés</b>	- la réalisation de clôtures
	- la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieur à 20 m <sup>2</sup> et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m <sup>2</sup> .
	/
	/
	/
<b>Projets sur constructions existantes autorisés</b>	- la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier
	/
	- les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes...
	- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort
	- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie
	- les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens
	- l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire
- les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la	





<b>Projets sur constructions existantes autorisés</b>	structure porteuse et des fondations
	/
	/
	/
	- les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.
	- l'entretien et la mise aux normes des réseaux

Définition de « vulnérabilité » :

La destination 1 présente la vulnérabilité maximale.

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



Sous-destination : entrepôt
5 – Destinations : équipements d'intérêt collectif et services publics Sous-destinations : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
6 – Destinations : exploitation agricole, exploitation forestière

### Sismicité

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

### PEB

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

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

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

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

#### Article L112-10 du code de l'urbanisme

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

A cet effet :

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

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



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

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

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

5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le [I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.



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

Autorisés sous réserve d'une protection phonique et de l'information des futurs occupants<sup>2</sup>

## Article 9- Droit de préemption urbain

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

## Article 10- Classement des infrastructures bruyantes

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



## Article 11- patrimoine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### - **Pour les zones humides :**

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

### - **Pour les corridors :**

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

- Sont interdites toutes constructions nouvelles.



- Les espaces de pleine terre végétalisée existant devront être maintenus
- Les aménagements devront favoriser la fonctionnalité écologique

## Article 13 - Définitions

### **Affouillement – exhaussement des sols**

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

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

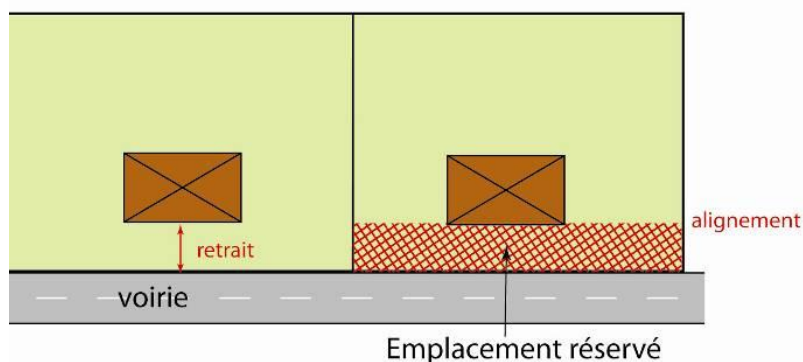
### **Alignement :**

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

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

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

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



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement



### **Aménagement :**

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

### **Annexe et locaux accessoires**

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

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

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

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

### **Caravane**

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

### **Coupe et abattage d'arbres**

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

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de 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 et substitution d'essences forestières.

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

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



### **Constructions à usage de stationnement**

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

### **Défrichement**

Les défrichements sont les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

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

### **Égout de toiture :**

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

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

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

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

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

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



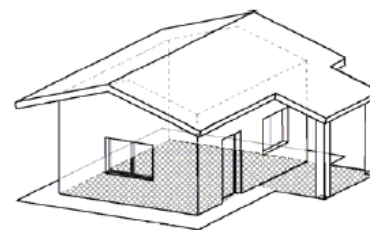


### Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

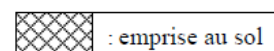
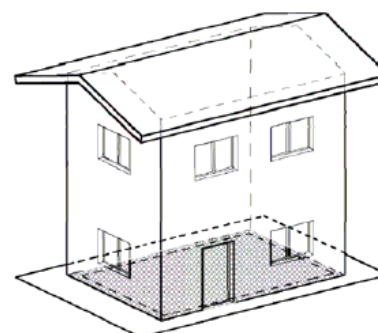
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

Croquis 18



Croquis 19



### Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

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

Article L113-2 du code de l'urbanisme

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



## Exploitation agricole et SMA

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

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

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

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

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

*NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :*

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

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

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

## Extension

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

## Hauteur

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



## Impasse

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

## Implantation :

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

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

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

## Limites latérales :

Limites qui aboutissent à une voie.

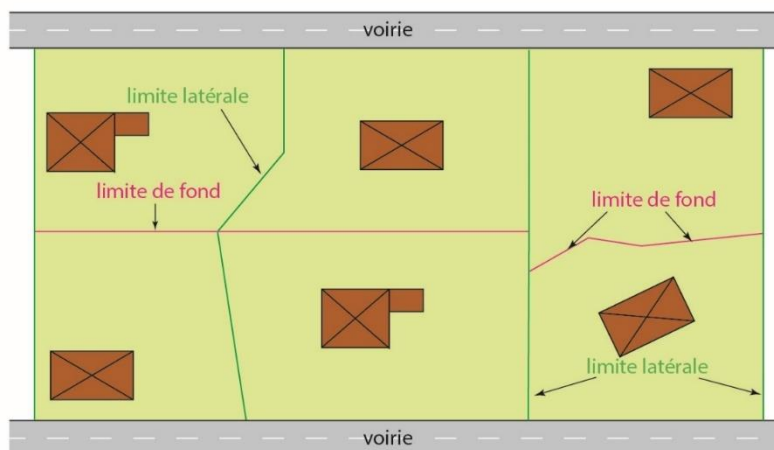
## Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle) :

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

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

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

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



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



### **Modénature**

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

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

## Surface de plancher

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

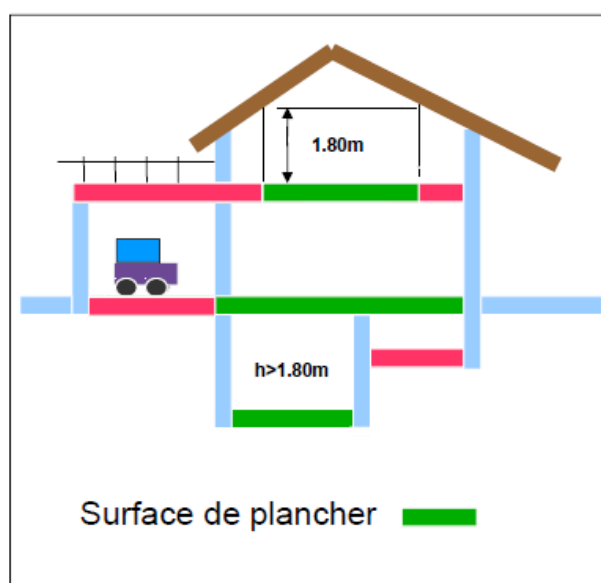
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »



## Voie et Accès

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

L'accès correspond au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.



## Article 14 : Destinations et sous-destinations

**Les destinations** des constructions sont :

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

**Les sous-destinations** sont :

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



## **Article 15: Dispositions relatives aux voies à grandes circulation**

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

## **Article 16 : classement sonore des infrastructures terrestres**

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

Il est rappelé :

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

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

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





## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

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

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



## Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

**NB : La zone U est concernée par des risques identifiés au document graphique : se référer aux articles correspondant dans les dispositions générales du règlement.**

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

#### 1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Légende :

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

#### Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Ua	Ub	Ub1	Uc	Ud	Uda	Uh	Ue	Ui	Uic	Uip	Uenr
Habitat	Logement	V	V	V	V* N°2	V* N°2	V* N°2	V* N°2	X	V* N°6	V* N°6	X	X
	Hébergement	V	V	V	V	V	V	V	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V	V	X	V* N°1	V	X	X	X	V	X	X
	Restauration	V	V	V	X	X	V	X	X	V	V	X	X
	Commerce de gros	V	V	V	X	X	V	X	X	V	V	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X	X	V	X	X	X	V	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V	X	X	V	X	X	V	V	X	X
	Cinéma	V	V	V	X	X	V	X	V	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V* N°3	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	X



	Équipements sportifs	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs ou secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	V	V	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	V	V	V*4	X
	Bureau	V	V	V	V	V	V	V	X	V	V	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	X	X	V	X	V	V	V	X	X

**Les autres usages et occupations**

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



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

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

### Conditions particulières :

#### N°1 :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail est autorisée dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### N°2 :

Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement.

#### N°3 :

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

#### N°4 :

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

#### N°5 :

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

#### N°6 :

Pour les habitations existantes sont autorisées :

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

## 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## U 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions est fixée :

#### Dans les zones Ua et Ub

- À R + 5 pour les habitations (combles aménageables compris)
- À 3.50 m au point le plus haut (hors installations techniques) pour les constructions à usage d'annexes aux habitations.
- À 15 mètres mesurés à l'égout du toit pour les autres constructions.



### Dans les zones Uc, Ud, Uda et Uh

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

### Dans la zone Ue :

Non réglementé

### Dans l'ensemble des zones Ui :

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

### Dispositions particulières applicables à toutes les zones U

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

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

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

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

Les constructions doivent être édifiées :

#### Dans la zone Ua :

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

#### Dans la zone Ub :

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

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

#### Dans la zone Ub1

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

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



### **Dans les zones Uc, Ud, Uda**

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

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

### **Dans la zone Uh**

Les constructions doivent être édifiées :

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

### **Dans la zone Ue :**

Non réglementé

### **Dans l'ensemble des zones Ui**

Les constructions doivent s'implanter :

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

### **Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones U**

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

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

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

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



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

Les constructions seront édifiées de la façon suivante :

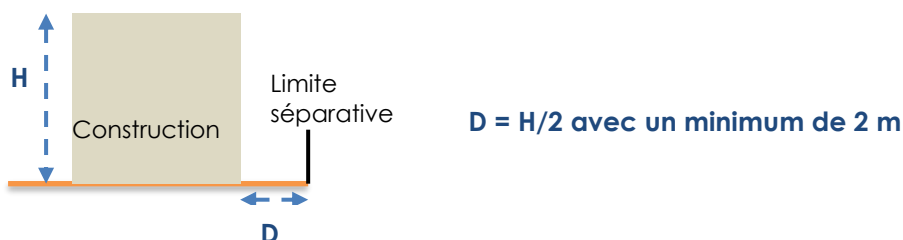
#### Dans les zones Ua et Ub :

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.



#### Dans la zone Ub 1:

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 deux mètres.



#### Dans la zone Uc

Les constructions doivent s'implanter :

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

#### Dans la zone Ud

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

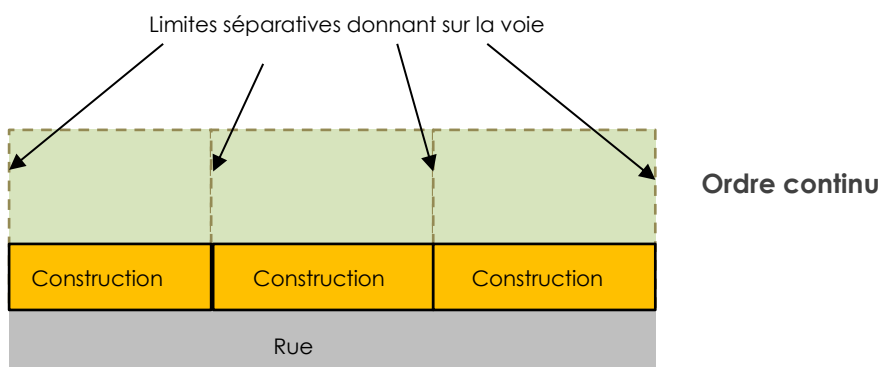
#### Dans la zone Uda

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

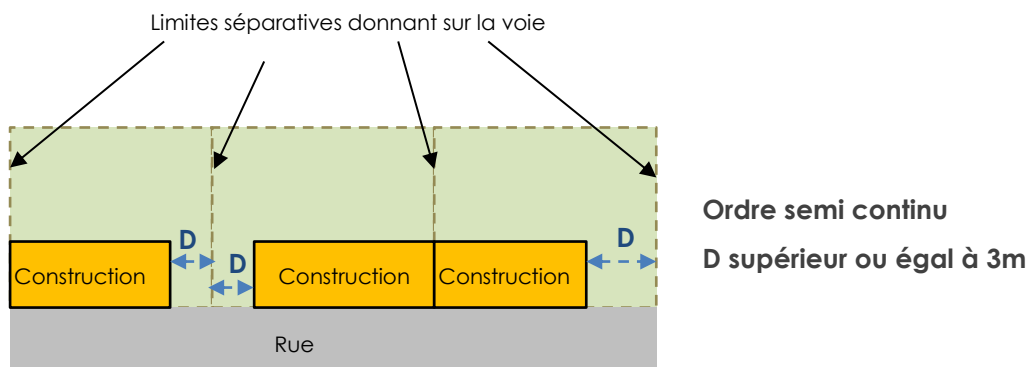
### Dans la zone Uh

Les constructions s'implanteront :

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



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



### Dans la zone Ue :

Non réglementé

### Dans l'ensemble des zones Ui

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

### Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones U

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

Pour les annexes hors piscine les implantations suivantes sont autorisées :

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

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





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

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

#### **2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

##### **Dans l'ensemble des zones Ua, Uc, Ud, Uh, Ui**

Non réglementé

##### **Dans l'ensemble des zones Ub Ud et Uda:**

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

#### **2.1.5 Emprise au sol**

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

Non réglementé hors zone C du PEB.

Dans la zone C du PEB le CES maximal est de 0.15

##### **Dans l'ensemble des zones Ui**

L'emprise au sol maximale est fixée à 50%

## **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Règles générales :**

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

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

### **Dans la zone Ua**

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

### **Dans les zones Ub, Uc, Ud,Uda Ue**

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

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

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

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

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées



- En complément des espaces libres plantés sont possibles

### **De plus dans l'ensemble des zones Ub et Uc**

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

### **De plus dans l'ensemble de la zone Uh**

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

### **De plus dans l'ensemble des zones Ud et Uda**

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 50 % de la superficie du tènement de l'opération avec un minimum de 200m<sup>2</sup> de pleine terre végétalisée.

### **Dans l'ensemble des zones Ui**

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

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

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

Dans ces espaces, il sera demandé au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espace vert et de la végétation basse (haies, arbustes...).

Pour les aires de stationnement il est exigé au minimum un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de stationnement et de la végétation basse (haies, arbustes...). (il ne s'agit que d'un mode calcul, pas d'un principe d'implantation)

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

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

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

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

### **De plus dans l'ensemble des zones U :**

#### **Plantations :**

Elles seront composées d'essences variées et locales. Certaines espèces sont interdites (Cf liste en fin de règlement).

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



## 2. 4 Stationnement

### Dans la zone Ua

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

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé par construction neuve, ou par changement de destination.  
A partir de 2 logements créés cette part est ramenée à 1.5 places par logement créé.
- Au moins 1 place de stationnement par logement créé dans le cadre d'une réhabilitation. De plus les capacités de stationnement existantes avant travaux ne seront pas réduites.

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

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

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

Il est exigé au moins :

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

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

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

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

### Dans la zone Ue :

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

### Dans l'ensemble des zones Ui

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



Il est exigé au moins :

- 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'atelier
- 1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôt
- En complément pour les bâtiments de plus de 1 hectare, 3 places de stationnement poids-lourds, hors clôture par 10 000 m<sup>2</sup> d'entrepôt.
- 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale

**Dans l'ensemble des zones U :**

Stationnements vélos :

- La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est de 1.5m<sup>2</sup>.

Destination	Sous destination	Nb de places exigé
<b>Habitation</b>	Logement	1.5 place par logement
	Hébergement	0
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m2 de SP
	Restauration	1 place pour 50 m2 de SP
	Commerce de gros	1 place pour 50 m2 de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m2 de SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 50 m2 de SP
	Cinéma	1 place pour 50 m2 de SP
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 20 m2 de SP
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 20 m2 de SP
	Équipements sportifs	1 place pour 20 m2 de SP
	Autres équipements recevant du public	1 place pour 20 m2 de SP
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	1 place pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Bureau	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 20m <sup>2</sup> de surface de plancher



## **U 3 Equipement et réseaux**

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

#### **ACCES :**

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

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

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

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

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

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

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

##### **De plus dans l'ensemble des zones Ui**

Tout accès nouveau devra permettre le stationnement d'un poids lourds hors du domaine public.

#### **VOIRIE :**

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

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

### **3. 2 Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

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

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau,



les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

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

### **Eaux pluviales :**

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

### **3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :**

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

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

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



## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**Les zones AU sont des zones à urbaniser.**

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

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

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



Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation.

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

**NB : La zone AU est concernée par des risques identifiés au document graphique : se référer aux articles correspondant dans les dispositions générales du règlement.**

### 1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Légende :

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

### Les destinations et sous destinations

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





### Les autres usages et occupations

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

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

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

##### Conditions particulières :

###### N°2 :

Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement.

###### N°5 :

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

#### 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

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

## AU 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions est fixée :

##### Dans les zones 1AUb

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



### **Dans les zones 1AUc**

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

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

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

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

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

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

Les constructions doivent être édifiées :

#### **Dans la zone 1AUb :**

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

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

#### **Dans les zones 1AUc**

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

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

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

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

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

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

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

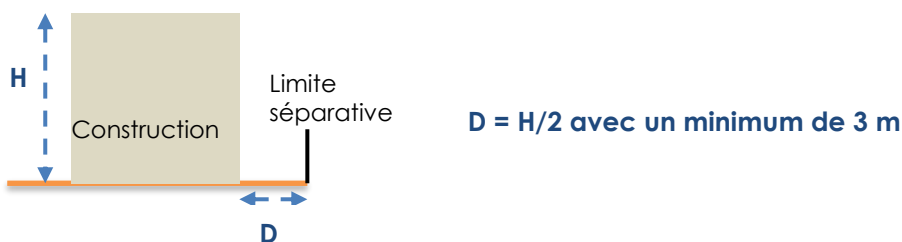


### 2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées de la façon suivante :

#### Dans les zones 1AUb :

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.



#### Dans la zone 1AUc

Les constructions doivent s'implanter :

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

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

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

Pour les annexes hors piscine les implantations suivantes sont autorisées :

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

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

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

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

### 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

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

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

#### Dans les zones 2AU

Non réglementé



### 2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles générales :

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

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

### Dans les zones 1AUb, 1AUc,

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

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

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

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

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

De plus :

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

Plantations :

Elles seront composées d'essences variées et locales. Certaines espèces sont interdites (Cf liste en fin de règlement).

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



## 2. 4 Stationnement

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

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

Il est exigé au moins :

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

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

### Stationnements vélos :

- La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est de 1.5m<sup>2</sup>.

Destination	Sous destination	Nb de places exigé
Habitation	Logement	1.5 place par logement
	Hébergement	0
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m2 de SP
	Restauration	1 place pour 50 m2 de SP
	Commerce de gros	1 place pour 50 m2 de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m2 de SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 50 m2 de SP
	Cinéma	1 place pour 50 m2 de SP
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 20 m2 de SP
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 20 m2 de SP
	Équipements sportifs	1 place pour 20 m2 de SP
	Autres équipements recevant du public	1 place pour 20 m2 de SP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-



<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	1 place pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Bureau	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 20m <sup>2</sup> de surface de plancher

## **AU 3 Equipement et réseaux**

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

#### ACCES :

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

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

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

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

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

#### VOIRIE :

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

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

### **3. 2 Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

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



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

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

### **Eaux pluviales :**

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

### **3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :**

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

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

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



## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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

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





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

**NB : La zone A est concernée par des risques identifiés au document graphique : se référer aux articles correspondant dans les dispositions générales du règlement.**

### 1-1-Destinations et sous-destinations interdites

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

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

Légende :

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

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



### Les autres usages et occupations

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

### Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

#### N°1 :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail est autorisée dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### N°2 :

Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement.

#### N°3 :

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

#### N°4 :

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

#### N°5 :

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

#### N°6 :

Pour les habitations existantes sont autorisées :

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

#### N°7 :

Pour les habitations existantes sont autorisées :

- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.



- L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :
  - dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension, et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension) et 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - et si la construction avant extension présente une surface minimale de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol au total des annexes. Elles devront s'implanter à une distance de moins de 20 m de la construction principale au point le plus proche de l'annexe.
- Les piscines devront s'implanter à une distance de moins de 20 m de la construction principale au point le plus proche du bassin.

### N°8 :

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

- Une extension des constructions existantes de ces sous-destinations dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'extension.
- Des locaux accessoires à l'activité présente dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher

### 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

Pour les habitations :

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

Pour les constructions techniques agricoles ou forestières :

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

#### Dispositions particulières

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

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

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



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

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

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

### Dispositions particulières

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

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

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

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

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.

### Dispositions particulières

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

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

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

### 2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles générales :

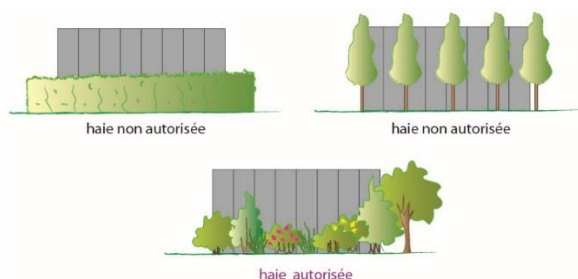
Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

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

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air, les tunnels agricoles et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces



panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



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

#### **Plantations :**

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

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

### **2. 4 Stationnement**

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

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par unité de logement créé.

## **A3 Equipement et réseaux**

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

#### **ACCES :**

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

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

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

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

#### **VOIRIE :**

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

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



### 3. 2 Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau :

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

#### 2 - Assainissement :

##### Eaux usées :

En présence d'un réseau collectif d'assainissement :

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

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

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

L'assainissement non collectif respectera la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales :

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

#### 3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

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



## TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte :

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

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

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



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

**NB : La zone U est concernée par des risques identifiés au document graphique : se référer aux articles correspondant dans les dispositions générales du règlement.**

### 1-1-Destinations et sous-destinations interdites

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

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

Légende :

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

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



**Les autres usages et occupations**

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

**Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations****N°1 :**

La sous-destination « artisanat et commerce de détail est autorisée dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°2 :**

Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement.

**N°3 :**

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

**N°4 :**

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

**N°5 :**

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

**N°6 :**

Pour les habitations existantes sont autorisées :

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



**N°7 :**

Pour les habitations existantes sont autorisées :

- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :
  - dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension, et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension)
  - et si la construction avant extension présente une surface minimale de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol au total des annexes. Elles devront s'implanter à une distance de moins de 20 m de la construction principale au point le plus proche de l'annexe.
- Les piscines devront s'implanter à une distance de moins de 20 m de la construction principale au point le plus proche du bassin.

**N°8 :**

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

- Une extension des constructions existantes de ces sous-destinations dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'extension.
- Des locaux accessoires à l'activité présente dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher

**N°9 :**

- Les abris de jardins sont autorisés dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par abri et de 2.50 m de hauteur totale

**1-3 mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

**N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère**

**2-1- Volumétrie et implantations des constructions**

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

Pour les habitations :

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

**Dispositions particulières**

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

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



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

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

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

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

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.

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

### **2.1.5 Emprise au sol**

Non réglementé

## **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Règles générales :**

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

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



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

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

**Plantations :**

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

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

## 2. 4 Stationnement

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

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par unité de logement créé.

## N3 Equipement et réseaux

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

ACCES :

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

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

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

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

VOIRIE :

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

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

### 3. 2 Desserte par les réseaux

**1 - Eau :**

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



## **2 - Assainissement :**

### **Eaux usées :**

#### En présence d'un réseau collectif d'assainissement :

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

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

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

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

#### En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

L'assainissement non collectif respectera la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

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

## **3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :**

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

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



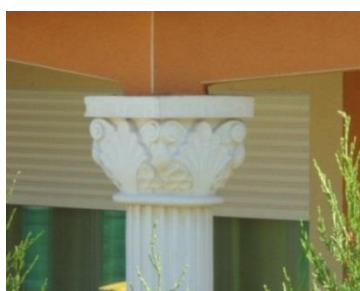
## Titre VI Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article commun à toutes les zones)

### 1 -Prescriptions générales applicables à toutes les constructions hors SPR

#### 1.1/ Aspect

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

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



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

#### 1.2/ Enduits et couleurs et des façades

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

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



Les façades bois et végétalisées sont admises.

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

La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

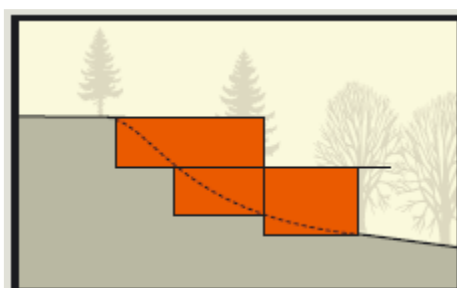
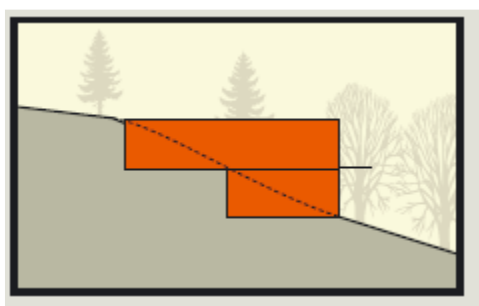
### 1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

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

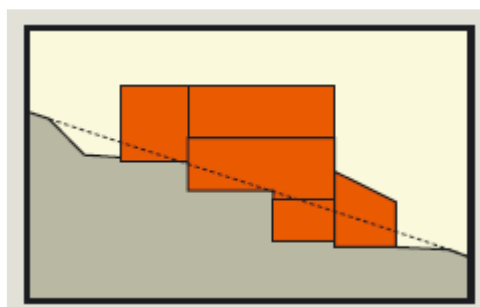
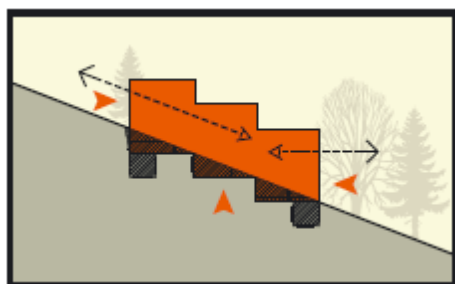
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

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

#### **Par encastrement dans le terrain :**



#### **En accompagnant la pente (étagement en cascade) :**



#### COMPOSITION DES TALUS :

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

Les talus doivent être plantés.

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



#### 1.4/ Clôtures

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

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

Pour l'ensemble des constructions des zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uh :

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

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

Les clôtures seront constituées :

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

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

Les haies seront d'espèces variées.

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

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

Pour l'ensemble des constructions des zones Ui

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

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

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie (grille, dispositifs ajourés dont la proportion de vides est plus importante que les pleins et laisse passer les vues). La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80 m.

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

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

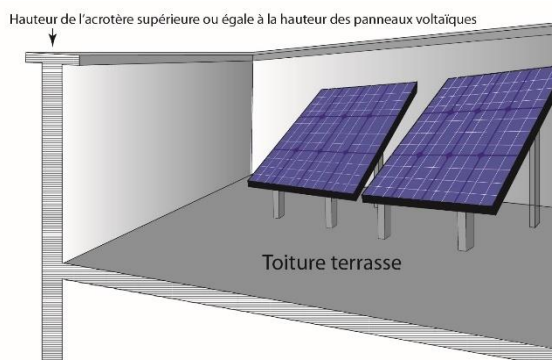




- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

#### Panneaux solaires sur les toitures-terrasses

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



#### Les paraboles et antennes de toit

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

#### Climatiseurs et pompes à chaleur

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

### **1.6/ Autres éléments techniques**

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

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

### **1.7/Locaux annexes, extensions :**

Les annexes et les extensions des bâtiments existants devront être réalisés, dans la mesure du possible, avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).

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

### **1-8 Menuiseries extérieures**



Les couleurs des menuiseries extérieures devront respecter les tons des couleurs locales et seront de finition mate. Les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites. La couleur blanche est interdite dans la zone SPR. Il conviendra de se conformer à la charte de coloration mise en place.

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

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

### **2.1/ Toitures (pentes)**

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

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

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

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

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

### **2.2/ Débords**

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

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

### **2.3/ Type de couverture**

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être de type grandes ondulations ou plates et de teinte conforme au nuancier mis en place sur la commune.

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

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

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

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

### **2.4/ Balcons et galeries**

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



Type de balustres interdits



## 2.5/ Cheminées

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

## 3 – Dans le secteur SPR

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

## 4 - Bâtiments agricoles hors SPR

### 4.1/ Rappel des prescriptions générales

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

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

### 4.2/ Toitures

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

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

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

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

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

### 4.3/ Façades

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

Sinon les murs seront enduits ou d'aspect pierre.

## 5 - Bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux hors SPR

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

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

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

### 5.1/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 50% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande



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

Les toitures-terrasses sont admises.

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

## **5.2/ Façades**

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

Sinon les murs seront enduits ou d'aspect pierre.



## Annexes au règlement

### Palette végétale interdite

Sont interdits :

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