PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Commune de VILLEFONTAINE

Plan Local d'Urbanisme

SOUS-PRÉFECTURE
DE LA TOUR DU PIN
20 JUIL. 2012
ARRIVÉE

REVISION SIMPLIFIEE N° 1

ET

MODIFICATION N° 1

4.1. REGLEMENT

synthèse révision simplifiée n° 1 et modification n° 1

REMPLAÇANT LE REGLEMENT DE 2008

Synthèse suite
aux délibérations d'approbation
de la révision simplifiée n° 1 du PLU,
de la modification n° 1 du PLU,
en date du2 juillet 2012.

Le Maire,
Raymond Feyssaguet

Juillet 2012

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'application territorial du plan page 5
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol page 5
Article 3 - Division du territoire en zones page 9
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles page 10
Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol page 10

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

Affouillement - Exhaussement des sols page 12
Coupe et abattage d'arbres page 12
Défrichement page 12
Emplacement réservé page 12
Alignement page 13
Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) page 14
Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) page 14
Surface de plancher page 14
Annexes à l'habitation – Piscine page 14
Clôture - Bâti existant page 15
Constructions et installations des exploitations agricoles page 15
Règle de réciprocité page 15
La reconstruction à l'identique (article L 111.3) page 15
La restauration d'une ruine (article L 111.3) page 16
L'alignement dans le secteur Ucc page 16

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables aux zones Ua, Ub, Uc page 18
Chapitre II - Dispositions applicables aux zones Uy, Uya, Uyb, Uyc page 28

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU page 37

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Dispositions applicables aux zones A page 42

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N page 50

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 et R. 123.9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent titre I est composé de deux parties :

➔ Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,

➔ Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **VILLEFONTAINE.**

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Art. R. 111-2 *: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

Art. R. 111-4 *: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* [(1)].

Art. R. 111-15 *: Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 72.00.44.50).

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Art. R. 111-21 *: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

3.- L'article L 111.3 du Code rural et de la pêche maritime *(modifié par loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240)* dispose :

Article L 111-3 du Code Rural et de la pêche maritime « principe de réciprocité » : *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes et des reconstructions à l'existant.*

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

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

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

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

4.- Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

Les dispositions des articles L 442-9, L 442-10, L 442-11, L 442-13, L 442-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

5.- Prise en compte du bruit

L'arrêté du 30 Mai 1996 fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.

L'arrêté préfectoral n° 2011-322-0005 du 18 novembre 2011 (annulant et remplaçant celui du 21 novembre 2002) porte révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère. A ce titre, sont concernées :

- l'A 43 classée en catégorie 1 - tissu ouvert,
- la D 1006, du PR 7.915 au PR 11.763, classée en catégorie 2 - tissu ouvert,
- la D 1006, du PR 4.790 au PR 7.915, classée en catégorie 3 - tissu ouvert,
- la D 125 classée en catégorie 3 - tissu ouvert,
- la D 126 classée en catégorie 4 - tissu ouvert,
- la D 313 classée en catégorie 4 - tissu ouvert,
- la D 318 classée en catégorie 4 - tissu ouvert,
- la D 36, de la route de Villefontaine au PR 26.380 classée en catégorie 4 - tissu ouvert,
- la D 36, du PR 26.380 au chemin de l'étang, classée en catégorie 3 - tissu ouvert,
- la ligne SNCF 905000 classée en catégorie 2.

6 - Risques sismiques

La commune est classée en zone de sismicité modérée (indice 3) au regard de la nouvelle 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.

7 - Risques naturels

La commune est concernée par des risques d'inondation, de glissement de terrain et de crue torrentielle.

Dans les secteurs concernés par un risque naturel, les règles du code de construction et de l'habitation restent applicables.

Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation en annexe du Plan Local d'Urbanisme. Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction.

Le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRNi) de la « Bourbre moyenne » prescrit par arrêté préfectoral le 17 mai 2004 sur le territoire de 17 communes de SAINT-CLAIR DE LA TOUR à SAINT-QUENTIN-FALLAVIER, a été approuvé le 14 janvier 2008 par l'arrêté préfectoral n° 2008-00281. Une modification du PPRNi a été approuvée le 2 mars 2012 par arrêté préfectoral n° 2012-062-0009.
Il s'impose comme servitude au Plan Local d'Urbanisme.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

6 - Risques technologiques :

Le cadre législatif et réglementaire relatif à la protection contre les risques technologiques est actuellement en pleine évolution : la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a prévu en effet l'élaboration par l'Etat de plans de prévention des risques technologiques, afin de limiter les effets d'accidents susceptibles de survenir dans les installations à haut risque et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publique.

Ces PPRT vaudront servitudes d'utilité publique, annexés aux plans locaux d'urbanisme, et délimiteront un périmètre d'exposition aux risques à l'intérieur duquel ils pourront :

- délimiter les zones dans lesquelles les aménagements et constructions nouvelles seront interdits ou soumis à des prescriptions particulières et dans lesquelles le droit de préemption urbain pourra être instauré.
- à l'intérieur de ces zones, délimiter des secteurs à risque pouvant présenter un danger grave pour la vie humaine, dans lesquels un droit de délaissement pourra être instauré.
- à l'intérieur de ces zones, délimiter des secteurs à risque pouvant présenter un danger grave pour la vie humaine, dans lesquels l'Etat pourra déclarer d'utilité publique l'expropriation des immeubles.
- prescrire des mesures de protection et définir des recommandations, relatives notamment à l'aménagement.

Décret d'application de cette loi n° 2005-1130 du 7 septembre 2005.

Dans l'attente de ces plans de prévention des risques technologiques, les principes d'aménagement définis dans la circulaire du 26 juin 1992, notamment son annexe 2 qui prévoit la définition de zones de protection rapprochée et éloignée à partir des zones de danger Z1 et Z2 est toujours valide et a été confirmée par des instructions récentes du Ministère de l'Ecologie et du développement Durable (circulaire du 30/09/2003).

Le document DRIRE (fiche) issu de l'étude des dangers établie le 27 février 2004 autour du **dépôt d'hydrocarbure** exploité par **TOTAL France à SAINT-QUENTIN FALLAVIER** fait notamment apparaître dans le volet 4 les scénarios, effets et distances définissant les enveloppes des zones Z1, Z2 et Z3.
Le territoire communal de VILLEFONTAINE n'est pas concerné par les différentes zones retenues Z1 et Z2 à partir de chacun des bacs regroupant les périmètres de protection rapprochée Z1 et les périmètres de protection éloignée Z2 définissant le « feu de cuvettes ».
Par contre, la **zone Z3** inscrite, correspondant aux effets des phénomènes à cinétique lente tels que **« boil over »** englobe des terrains en extrémité Ouest. Elle est identifiée sur le document graphique du Règlement par une **ligne continue** (avec flèches vers l'intérieur) et l'indice **« X3 »**.

- **Dans la zone Z3**, la plus éloignée de l'installation potentiellement dangereuse, seule une augmentation limitée du nombre de personnes présentes doit être admise. **Sont interdits :**
  - ✓ La construction d'immeubles de grande hauteur (au sens du R 122.2 du Code de la Construction et de l'Habitation).
  - ✓ Les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public, sauf s'il s'agit d'établissements autres que de plein air, relevant de la 5ème catégorie (au sens du R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation).

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

- ✓ Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerces, bureaux ou de services, dont le coefficient d'occupation des sols global est supérieur à 0,15 et sous réserve d'aménager des pièces de confinement dans tout ou partie des locaux précédemment listés, y compris extensions et aménagements pouvant entraînés le changement de destination sauf occupations interdites.
- ✓ Les constructions nouvelles à usage industriel dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone.
- ✓ La reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.
- ✓ La création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinée et non protégée, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalent et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

A noter également que le territoire est traversé par une canalisation de transport de matières dangereuses : **une canalisation de gaz** de diamètre nominal 200 et d'une pression de 67,7 bars en bordure de la voie ferrée et exploitée par GRT gaz. Cet ouvrage constitue une servitude d'utilité publique et génère des contraintes et des zones de danger établies suite à des études de sécurité sur les bases de l'arrêté ministériel et de la circulaire du 4 août 2006. Les zones de dangers (zone des effets irréversibles, zone des premiers effets létaux, zone des effets létaux significatifs) sont portées sur les documents graphiques du règlement conformément à la fiche DRIRE présentée (à titre d'information) en annexes du PLU (dans pièce 5.4).
La présence de la canalisation de transport de gaz impose, pour tout projet dans les secteurs Uy, Uya et N ou Ns affectés par ces zones de dangers, la consultation de l'exploitant et éventuellement la mise en place de précautions en accord avec celui-ci visant à réduire les trois zones de dangers précitées.

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, les zones déjà urbanisées, ou dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1-5 (9.) du Code de l'Urbanisme.

Zones à urbaniser

Zones AU dites zones à urbaniser qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols ou d'une révision du plan local d'urbanisme. Ce sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières

Zones N dites zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'éventuellement en zone urbaine des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

- Un secteur archéologique pour les terrains situés dans des secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique.

- Des secteurs où la préservation des ressources naturelles (indice p), l'existence de risques naturels (indice R ou r) justifient que les constructions ou installations de toute nature soient soumises à des conditions spéciales.

- Les sites concernés par des aléas faibles, moyens ou forts font l'objet d'un indice suivant le détail ci-dessous :
  - ri : risque faible d'inondation prépondérant.
  - Ri : risque moyen d'inondation prépondérant.
  - RI : risque fort d'inondation prépondérant.
  - rt : risque faible de crue torrentielle prépondérant.
  - Rt : risque moyen de crue torrentielle prépondérant.
  - rg : risque faible de glissement de terrain prépondérant.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1-9 du Code de l'Urbanisme).

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis au **permis de démolir**.

- Dans les **espaces boisés classés** :
  - . les demandes de défrichement sont irrecevables,
  - . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

- Dans les **espaces boisés non classés**, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

- Tous travaux, ayant pour effet de détruire un **élément de paysage** identifié par le P.L.U. au titre du L 123.1-5. 7ème et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des autres travaux.

- Dans les **zones archéologiques**, les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site.

- Dans les opérations supérieures à 3 hectares de création de zones d'aménagement concerté et de lotissement, les permis sont également soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra éventuellement prescrire des opérations d'archéologie préventive déterminées en fonction des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles de l'être.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

Affouillement - Exhaussement des sols :

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

Coupe et abattage d'arbres

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

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

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichement

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

Le 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.

Emplacement Réservé (extraits d'articles du code de l'urbanisme)

- Article L 123.17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

- Article L 123.2 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et 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 ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A 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.

- Article L 230.1 du Code de l'Urbanisme

Les droits de délaissements prévus par les articles L 123.2 et L 123.7 s'exercent dans les conditions prévues aux articles L 230 1 et suivants.

- Article L 230.3 du Code de l'Urbanisme

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

- Article R 123.10 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés pour les ouvrages et les voies publics, les installations d'intérêt général ou les espaces verts sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelque soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le P.L.U. ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

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.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Surface de plancher (article R. 112-2 du code de l'urbanisme suite au décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011)

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.

Annexes à l'habitation

Les annexes sont des bâtiments isolés, de petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, exemples : abris de jardin, bûchers ou garages à proximité de l'habitation principale.

Piscine

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Une piscine (surface supérieure à 20 m² et hauteur d'eau supérieure à 1 mètre) est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Les terrassements des abords liés à leur implantation seront autorisés dans la limite de 1,40 mètre par rapport aux bords du bassin.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Clôture

Les clôtures sont soumises à autorisation (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles

Il s'agit des constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue nécessaire à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation :

- bâtiments nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'élevage, hangars, granges…) ;
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation, de conditionnement ou de vente des produits provenant de l'exploitation…) ;
- constructions, installations, aménagements liés à des activités de diversification comme le tourisme à la ferme, le camping à la ferme, l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes, fermes-auberges… ;
- bâtiments d'habitations (logement de l'exploitant nécessitant une présence permanente sur l'exploitation et logements des personnes travaillant sur l'exploitation) et annexes suivant définition ci-dessus ;
- exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.

La règle de réciprocité

La distance à respecter entre les exploitations agricoles et les tiers est précisée par l'article L 111.3 du Code Rural et de la pêche maritime.

La reconstruction à l'identique (article L 111.3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si … le plan local d'urbanisme … en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

La restauration d'une ruine (article L 111.3)

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme (PLU) et sous réserve des dispositions de l'article L 421.5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L'alignement dans le secteur Ucc

1. Définition

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement, dans le secteur Ucc, désigne les limites :

a. des voies publiques et des voies privées ;
b. des places, parcs de stationnement et jardins publics ;
c. des emplacements réservés ou principes d'espaces publics portés aux « orientations d'aménagement » nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.

Toutefois, ne constituent pas d'alignements au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements spécifiques piétons (hors trottoir) et/ou cyclistes (piste).

2. Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait sous réserve d'être situés à une hauteur supérieure à 3,50 mètres à l'alignement :

- dans le cadre des projets de réhabilitation des bâtiments existants :
  a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ;
  b. les travaux d'isolation extérieure sous réserve que l'emprise éventuelle au sol ne crée pas une gêne sur le domaine public ; dans ce cas, une hauteur minimum de 3,00 mètres sera imposée ou équivalent au rez-de chaussée ;
  c. les éléments architecturaux limités à 1,20 mètre de débord ;
- dans le cadre des nouveaux projets de construction, sauf en bordure du nouveau boulevard pour les sous-secteurs $Ucc_{OA\ 3\ à\ 7}$, sous réserve de ne pas excéder 0,70 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade :
  a. les débords de toiture ;
  b. les balcons et les oriels ;
  c. les éléments architecturaux, jusqu'à 1,20 mètre de débord ;
- dans le cadre des nouveaux projets de construction en bordure du nouveau boulevard pour les sous-secteurs $Ucc_{OA\ 3\ à\ 7}$, sous réserve de ne pas excéder 1,20 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade :
  a. les débords de toiture ;
  b. les porte-à-faux limités à 0,70 mètre, y compris les balcons et les oriels,
  c. les éléments architecturaux.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ua - Ub - Uc

La zone U correspond aux parties agglomérées de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs :

- Ua correspondant à la partie agglomérée ancienne du village.
- Ub correspondant à des zones d'extensions pavillonnaires et d'habitat groupé issues principalement des Z.A.C. dont un sous-secteur UbP lié au périmètre de protection rapproché du captage.
- Uc correspondant aux zones les plus denses, de collectifs et d'équipements publics, issues principalement des Z.A.C. dont un sous-secteur Ucp lié au périmètre de protection éloigné du captage et un sous-secteur Ucc identifiant le cœur du centre-ville comprenant ponctuellement sur des ilots un indice $_{OA}$ numéroté en référence aux « orientations d'aménagement » correspondant au projet de rénovation urbaine.

Ainsi que les secteurs exposés à des risques naturels :

- *Uari et Ubri concernés par des risques faibles d'inondation,*
- *UcRi concerné par des risques moyens d'inondation.*

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua 1 - Ub 1 - Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.- Les affouillements ou exhaussements de sol.

2.- Les terrains de camping caravanage, le stationnement de caravanes et le garage collectif de caravanes.

3.- Les résidences mobiles de loisirs.

4.- Les parcs de loisirs et aires de jeux ouverts au public.

5.- Le dépôt de véhicules.

7.- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

8.- Les constructions à usage d'industrie.

9 - Les pylônes.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

10 - Les abris de jardin métalliques.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

11 - *Dans le secteur UbP :*

- Toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine, ainsi que l'extension et le changement de destination des bâtiments existants. Peuvent néanmoins être autorisés sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux :
  - Les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau,
  - Les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications,
  - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination,
  - L'extension de moins de 30 m² des bâtiments d'habitation jusqu'à un plafond de 180 m² de surface de plancher,
  - Les annexes à l'habitation non comptabilisées en surface de plancher dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux (abri ouvert, garage…) jusqu'à un plafond de 30 m² d'emprise au sol,
- Les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole.
- La pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux.
- Les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques, radioactifs…), y compris les déchets inertes.
- Tout nouveau prélèvement d'eau par pompage.

12 - *Dans les secteurs $Ucc_{OA\ 1\ à\ 10}$, au droit de la nouvelle avenue, de la nouvelle place et du parvis du GMS et du cinéma,* les logements en rez-de-chaussée.

Article Ua 2 - Ub 2 - Uc 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Si, dans le secteur Ucc et en particulier dans les secteurs Ucc_{OA}, les travaux ou opérations sont en outre compatibles, avec les « orientations d'aménagement » et avec leurs documents graphiques. Il est précisé que, dans les fiches présentées aux « orientations d'aménagement » (pièce n° 3 du dossier de PLU), les surfaces inscrites par ilot, les hauteurs et les vocations sont des orientations données à titre d'indication. Les estimations du nombre de stationnements sont issues de ces orientations, à noter en référence. Seuls les principes portés aux schémas constituent des préconisations d'organisation.

1. Les installations classées et leur extension, pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

2. Les constructions à usage de commerce, de services, d'artisanat, d'entrepôt, dans la limite de 200 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol en Ua et en Ub, et, compatible avec le voisinage des zones habitées.

3. Les antennes et paraboles sous réserve de leur bonne insertion paysagère.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

4. ***Dans le secteur UcRi après réalisation, sous maîtrise d'ouvrage collective, des travaux prescrits par les études hydrauliques validées et dans les secteurs Uari et Ubri****, les constructions sont autorisées sous réserve que (cf. fiche conseil n° 0) :*
   - *le niveau habitable ou utilisable soit situé à + 0,60 mètre par rapport au terrain naturel,*
   - *les remblais soient strictement limités à la mise en œuvre de l'aménagement,*
   - *les clôtures, plantations ou espaces de jeux s'effectuent sans remblaiement.*

5. *Dans le secteur Ucp*, tout projet devra prendre en compte les prescriptions du rapport hydrogéologique liées au périmètre de protection éloigné du captage.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 - Ub 3 - Uc 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès et voirie doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du Service gestionnaire.

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

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, mais aussi, lorsque les constructions existantes sont implantées dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement.

Voirie nouvelle publique ou privée
Une largeur minimum de 5,5 mètres d'emprise voirie est exigée dans les lotissements et les opérations groupées.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Les voies en impasse doivent être équipées d'aires de retournement (minimum de 17 x 17 mètres ou équivalent).
Les cheminements piétons auront une largeur minimum de 1,50 mètre.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Article Ua 4 - Ub 4 - Uc 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, y compris les piscines, ou toute autorisation destinée à la création d'un nouveau logement doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

Dans le secteur Ucc, le raccordement est obligatoire.

2 - Eaux pluviales

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

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

Tout rejet au milieu naturel devra faire l'objet d'un pré-traitement.

Dans le secteur Ucc, afin de limiter les incidences sur les ouvrages publics liés à la gestion des eaux pluviales et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil, des prescriptions techniques particulières sont imposées par le service gestionnaire du réseau public avec :

- la récupération,
- le stockage,
- l'utilisation pour celles issues des toitures conformément à la législation en vigueur (pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires),
- le rejet dans le réseau public.

III - Autres réseaux

Les réseaux publics d'électricité et de téléphone seront enterrés.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Article Ua 5 - Ub 5 - Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ua 6 - Ub 6 - Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Dans les secteurs Ua, les constructions devront s'implanter en continuité de l'alignement des bâtiments existants ou sinon dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Dans les secteurs Ub et Uc, sauf dispositions contraires au document graphique, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.
Dans les sous-secteurs Ucc_{OA3} à Ucc_{OA10}, en bordure de la nouvelle avenue et de la nouvelle place, les rez-de-chaussée des constructions devront s'implanter à l'alignement conformément aux « orientations d'aménagement ». Des porte-à-faux de 0,70 mètre par rapport à la façade des rez-de-chaussée sont imposés conformément aux orientations d'aménagement selon le même niveau de référence imposé.

Les piscines seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

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

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

Article Ua 7 - Ub 7 - Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs Ua, le bâtiment à construire devra jouxter au moins l'une des limites parcellaires ou être en continuité d'un bâtiment existant limité aux hauteur et profondeur de ce bâtiment, sinon 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 trois mètres.

Dans les secteurs Ub et Uc, y compris Ucc, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Cas des constructions sur limites dans le secteur Ub :
Lorsqu'une construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur du bâtiment ne devra pas excéder 3 mètres à l'égout sur limite et sa longueur ne dépassera pas 6 mètres sur ladite limite. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10) ou pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles.

Des implantations différentes pourront être admises pour les aménagements ou extensions des constructions hors des normes citées précédemment ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article Ua 8 - Ub 8 - Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article Ua 9 - Ub 9 - Uc 9 - Emprise au sol

Un coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,60 ***dans les secteurs Ub et Uc sauf dans le secteur Ucc*** *où il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.*

Article Ua 10 - Ub 10 - Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à :

- 10 mètres ***dans les secteurs Ua***,
- 9 mètres ***dans le secteur Ub,***
- 16 mètres ***dans le secteur Uc.***,
- la cote de 288 mètres NGF (égout de toiture) ***dans le secteur Ucc***.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

Des hauteurs différentes pourront être admises notamment pour des bâtiments publics destinés à être un point de repère dans le paysage ou en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment disposant d'une hauteur supérieure différente du seuil fixé au présent article.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Article Ua 11 - Ub 11 - Uc 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION SAUF SECTEUR Ucc

L'implantation et l'architecture

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente.
Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra est conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant. Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.
Un levé topographique du terrain avant tout aménagement ainsi que la justification des dispositions ci-dessus seront joints au dossier de demande de permis de construire.

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux doit respecter la typologie du quartier ou de l'environnement proche

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
Les toitures en "V" sont interdites.

Débords de toitures

Les débords de toitures doivent être au minimum de 0,50 mètre sur façades et de 0,30 mètre pour les pignons, sauf en limite séparative. Ces débords sont portés respectivement à 0,30 et 0,20 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m².

Les matériaux et couleurs

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

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex : le blanc) est interdit. Les couleurs des enduits seront choisies dans la gamme des beiges, crèmes, ocres, terres ocrées en référence à la charte couleur présentée en mairie.

Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,…) sont interdits, ainsi que les éléments décoratifs de type colonnes, chapiteaux, frontons, balustres, arcades…

Les annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

Tout projet éventuel qui ne répondrait pas aux prescriptions édictées dans cet article, sous réserve de justifier de sa bonne insertion dans son environnement pourra être autorisé par dérogation, notamment les opérations mettant en œuvre l'utilisation d'énergie renouvelable ou tout autre concept de développement durable.

Les clôtures

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètres, qu'il s'agisse de haies végétales (cf : article 13) ou de constructions ; dans ce dernier cas, la partie minérale ne devra pas excéder 0,60 mètre et pourra être surmontée d'un dispositif à claire-voie en bois, en grille ou en grillage. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques.

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

Dans les lotissements ou opérations d'habitat groupé, les clôtures seront de même type.

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR Ucc (cœur du centre-ville)

Les traitements des bâtiments et de leurs abords devront suivre en terme de recommandations les dispositions inscrites dans les « orientations d'aménagement ».

Les toitures-terrasses sont autorisées sous condition :

- d'être végétalisées
- et/ou d'être accessible avec un usage :
  - de type jardin, espace vert et/ou espace de détente,
  - et de stationnement éventuellement.

Les couleurs des constructions seront choisies dans le nuancier spécifique.

Article Ua 12 - Ub 12 - Uc 12 - Stationnement

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

Les dimensions minimales d'un emplacement sont fixées à 2,50 mètres x 5 mètres.

Il est exigé :

- 1 emplacement pour :
  - 40 m² de surface de plancher à usage de logement mais sans qu'il ne puisse être exigé plus de 1,5 place par logement ou 1 place par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat,
  - 45 m² surface de plancher pour un usage de bureaux
  - 50 m² surface de plancher pour les commerces et activités artisanales.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Toutefois, le nombre de places ainsi défini pourra être adapté sous réserve de démontrer que les besoins liés au stationnement des véhicules des habitants, du personnel, de fonctionnement et/ou des visiteurs sont satisfaits.

Dans le secteur Ucc, le stationnement sera aménagé en souterrain et/ou en silo et/ou sur dalle. Cette disposition pourra être adaptée en partie, avec la création, en minorité, de places de stationnement en surface. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements individuels.

- un ou plusieurs locaux vélos correspondant à 1,5 % de la surface de plancher.
- 1 emplacement par unité d'hébergement en hôtel sauf dans le secteur Ucc.
- 1 emplacement supplémentaire pour 4 logements pour les visiteurs dans le cadre d'opérations de logements collectifs ou groupés et des lotissements sauf dans le secteur Ucc.

Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places :

- en cas d'impossibilité architecturale ou technique, sauf dans le secteur Ucc, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement,
- dans le cadre d'un projet de mutualisation des emplacements de stationnement avec une opération voisine.

Article Ua 13 - Ub 13 - Uc 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être réalisées avec au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques.

Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

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

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR Ucc (cœur du centre-ville)

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Les aménagements des espaces libres devront respecter les principes d' « espaces naturels remarquables du paysage » et suivre en terme de recommandations les dispositions présentées dans les « orientations d'aménagement ».

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 15 % d'espaces perméables, y compris aménagements spécifiques (toitures ou massifs végétalisés sur terrasse imperméable, choix de revêtements semi-perméables).

7,5 % de la superficie du terrain devront être des espaces verts, d'un seul tenant ou deux dans le cas d'impossibilité démontrée (par exemple avec une partie en toiture végétalisée), et comporter des arbres.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement défini à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.
Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux « orientations d'aménagements » sous la légende « espaces naturels remarquables du paysage ».

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 - Ub 14 - Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Dans tous les secteurs Ua, Ub et Uc, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles Ua 3 - Ub 3 - Uc 3 à Ua 13 - Ub 13 - Uc 13.

SECTION IV – Autres obligations

Article Ua 15 - Ub 15 - Uc 15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article Ua 16 - Ub 16 - Uc 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Sans objet.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uy - Uya - Uyb - Uyc

Il s'agit de zones équipées réservées aux activités économiques.

Elles comportent des secteurs exposés à des risques naturels :
- *Uyri et Uyari concernés par des risques faibles d'inondation,*
- *UyaRi concerné par des risques moyens d'inondation.*
- *Uycrt concerné par un risque faible de crue torrentielle.*

Les zones Uy et Uya de part et d'autre de la voie ferrée sont ponctuellement affectées par les zones de danger concernées par des effets létaux liées à la canalisation de transport de gaz.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uy 1 - Uya 1 - Uyb 1 - Uyc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uy 2 - Uya 2 - Uyb 2 - Uyc 2 sont interdites et notamment les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans les secteurs affectés par les zones des effets létaux liées à la canalisation de gaz.

Article Uy 2 - Uya 2 - Uyb 2 - Uyc 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Tout projet de nouvelles constructions autorisées dans les secteurs Uy et Uya devra prendre en compte la présence de la canalisation de transport de gaz au Nord de la voie ferrée qui imposera la mise en place de précautions en accord avec l'exploitant.

1- Les constructions et lotissements à usage d'activité, industriel ou artisanal, les activités de services, de bureaux, les postes de distribution de carburants, y compris les installations soumises à déclaration et autorisation à l'exception des carrières. Toutefois, dans le secteur Uya correspondant au Parc Technologique, les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles de générer des perturbations vis-à-vis de l'air, des bruits, des odeurs ainsi que des transmissions radio électriques ou magnétiques sont à proscrire.
Le stockage permanent ou non de matériaux ou de marchandise lié à une activité de la zone dans la mesure qu'il soit sous bâtiment ou caché des vues extérieures.

2- Les équipements d'intérêt collectif publics et privés, y compris l'hébergement pour les personnes (tels que les bâtiments à usage d'enseignement, de formation, de culte, etc…)

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

3- ***Dans le secteur Uya,*** en outre, sont autorisées les constructions à usage de commerces.

4- ***Dans le secteur Uyb***, sont autorisées les constructions et lotissements à usage de bureaux, d'activités de recherche et de production, services, les équipements en hôtel, tourisme et loisirs.

5- ***Dans le secteur Uyc***, sont autorisées les constructions et installations liées au pôle de recherche et équipements ou service d'accompagnement tel que hôtellerie et logements.

6- Dans toutes les zones sont admises :

- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les clôtures.
- Les démolitions.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou privés.
- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone sous réserve :
  - d'être incorporées au bâtiment d'activité,
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 80 m² dans le secteur Uya.

8- Dans le secteur Uycrt, *les constructions sont autorisées sous réserve que (cf. fiches conseils n° 3 et n° 3bis) les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages* déflecteurs.

7- Dans le secteur UyaRi après réalisation, sous maîtrise d'ouvrage collective, des travaux prescrits par les études hydrauliques validées et dans les secteurs Uyri et Uyari*, les constructions sont autorisées sous réserve que (cf. fiche conseil n° 0) :*

- *le niveau habitable ou utilisable soit situé à + 0,60 mètre par rapport au terrain naturel,*
- *les remblais soient strictement limités à la mise en œuvre de l'aménagement,*
- *les clôtures, plantations ou espaces de jeux s'effectuent sans remblaiement.*

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uy 3 - Uya 3 - Uyb 3 - Uyc 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

En l'absence de prescriptions sur le document graphique et dans les orientations d'aménagement, les accès sont autorisés.

Les principes de regroupement des accès devront respecter les indications portées au plan graphique.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur l'A. 43, RD. 1006, RD. 36 et sur les portions de voie portées aux documents graphiques.

Les accès automobiles respecteront un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Article Uy 4 - Uya 4 - Uyb 4 - Uyc 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau

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

II - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.
Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

III - Assainissement

1.- Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Les eaux résiduaires industrielles à l'exception des eaux de refroidissement ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2.- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV – Autres réseaux

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article Uy 5 - Uya 5 - Uyb 5 - Uyc 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Uy 6 - Uya 6 - Uyb 6 - Uyc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées au document graphique et/ou aux orientations d'aménagement, les constructions devront s'implanter avec recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Article Uy 7 - Uya 7 - Uyb 7 - Uyc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à cinq mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

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

Article Uy 8 - Uya 8 - Uyb 8 - Uyc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article Uy 9 - Uya 9 - Uyb 9 - Uyc 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %, sauf dans le Parc Technologique où le CES est limité à 40 %.

Article Uy 10 - Uya 10 - Uyb 10 - Uyc 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol naturel est fixée à :

- 12 mètres dans les zones Uya de la Cruzille et Uyb,
- 15 mètres dans les autres zones Uya (Parc Technologique et Muissiat),
- 16 mètres en Uy et Uyc.

Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau, etc ... peuvent dépasser cette cote.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Article Uy 11 - Uya 11 - Uyb 11 - Uyc 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

En façade des infrastructures primaires de desserte et de transit (Autoroute A43, échangeur, RD 1006, voie ferrée, RD 313 et RD 318), il sera constitué un cadre d'accueil des entreprises de grandes qualités paysagères et architecturales.

La garantie de cet objectif implique une coordination d'ensemble des différents éléments d'aménagement tant publics que privés (matériaux et couleur, qualité architecturale…).

Chaque projet devra exprimer son intégration au projet d'ensemble, en tenant compte en particulier de la conception des projets déjà réalisés ou en cours de réalisation et des indications générales qui figurent ci-après.

Matériaux et couleurs

L'ensemble des façades des constructions (principales, arrières ou latérales) devront constituer une même entité architecturale, ainsi que les bâtiments annexes.
Les matériaux bruts et les couleurs utilisés devront s'harmoniser avec leur environnement tant naturel que construit ou en projet sauf pour le secteur Uyc.

Publicités et enseignes

Toutes publicités, enseignes, lumineuses ou non, devront être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment, intégrées à cette architecture et à la polychromie employée.

Clôture et accès

Les clôtures ne sont pas obligatoires, ni recommandées.
Si elles s'avèrent nécessaires, elles doivent s'intégrer aux aménagements paysagers.

Dans le secteur Uy, le long des voiries secondaires, elles seront situées en retrait de 5 m par rapport à la limite de propriété.

Ces clôtures seront constituées de grillage galvanisé de maillage (horizontal et vertical), sur poteaux métalliques, sans maçonneries apparentes.
Des clôtures particulières sont autorisées si elles concourent à des aménagements de qualité et de désignation des entreprises.

Eléments techniques annexes,

Tels que transformateur EDF, compteur gaz, etc…seront situés en retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement dans le secteur Uy.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Article Uy 12 - Uya 12 - Uyb 12 - Uyc 12 - Stationnement

Tout stationnement des voitures de toutes catégories et toutes opérations de chargement et déchargement étant interdits sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles.

Les parkings du personnel pourront être regroupés entre plusieurs parcelles.

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

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher de bureau, service et commerce
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol ~~d'atelier~~ d'artisanat et d'industrie
- 1 place pour 100 m² d'emprise au sol d'entrepôt
- 1 place par unité d'hébergement en hôtel
- 2 places par logement dont une couverte.

Article Uy 13 - Uya 13 - Uyb 13 - Uyc 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Chaque ensemble fera l'objet d'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs aux bâtiments. Leur conception, le choix des plantations se conformeront au projet d'ensemble et sera joint à la demande de permis de construire de cet ensemble.

Les espaces verts comprennent :

a) les espaces verts constituants la structure paysagère principale de la zone

Leur localisation intégrée au domaine public ou privé, existant ou à créer s'impose à l'aménagement de la parcelle selon les indications du plan graphique.

b) les espaces verts en façade des voiries de circulation : A 43, RD 1006, RD 313, RD 318 et voiries secondaires

Cet espace vert est constitué d'une bande continue plantée et engazonnée dont la largeur minimale sera de 5 m ou de 4 m pour les voiries secondaires.

Cet espace vert continu sera interrompu seulement pour les accès piétons et véhicules.

c) les espaces verts des parkings

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

d) les espaces résiduels et réserves

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

e) emprise des espaces verts

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

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article Uy 14 - Uya 14 - Uyb 14 - Uyc 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles Uy 3 - Uya 3 - Uyb 3 - Uyc 3 à Uy 13 - Uya 13 - Uyb 13 - Uyc 13.

SECTION IV – Autres obligations

Article Uy 15 - Uya 15 - Uyb 15 - Uyc 15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article Uy 16 - Uya 16 - Uyb 16 - Uyc 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du P.L.U.. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites ainsi que les abris de jardin métalliques.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1.- Les équipements d'infrastructure.

2.- Les clôtures.

3.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou privés.

4.- Les installations et équipements d'accompagnement liés aux « jardins collectifs ».

5.- Pour les bâtiments existants, à condition de ne pas modifier leur aspect général :
- leur aménagement avec ou sans changement de destination dans le volume existant,
- leur extension dans la limite de 170 m² de surface de plancher au total, y compris l'existant,
- leurs annexes limitées à 40 m² d'emprise au sol au total,
- leur piscine.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article AU 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article AU 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions et leurs abords devront s'inscrire en harmonie dans le site immédiat et environnant.

Article AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Article AU 13 - Espaces libres et Plantations

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être réalisées avec au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques, à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.

Les haies, constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant, ne sont autorisées que sur quelques mètres.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION IV – Autres obligations

Article AU 15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Chapitre I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend le secteur An paysagèrement sensible.

Elle comporte un secteur A RI concerné par des risques forts d'inondation,

Ainsi qu'un sous-secteur AnX3 soumis à des risques technologiques (zone de protection la plus éloignée).

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - An 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes constructions ou installations, non directement liées et nécessaires à :
  - l'activité des exploitations agricoles,
  - des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors que ces constructions ou installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

  sauf ceux autorisés à l'article A 2.

- Les abris de jardin métalliques.

- La réhabilitation des ruines sauf celles indiquées sur le document graphique.

Article A 2 - An 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

1.- Les constructions et installations, ainsi que les occupations et utilisations du sol, y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003, strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles telles que signalées dans les dispositions générales ; l'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation. La construction d'un logement ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants.

2.- ***Dans le secteur An et le sous-secteur AnX3***, seuls sont autorisés, sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles :

- les abris en bois pour animaux parqués limités à 20 m² d'emprise au sol et ouverts intégralement au moins sur une face, implantés sur limite parcellaire ou adossés à un boisement ou une haie. Dans le cas où la limite jouxte un secteur d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur la limite opposée,
- les serres, les serres-tunnels...

3.- Les pylônes, antennes et paraboles, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement.

4. ***Dans le secteur ARI,*** *seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux et d'être admis dans les alinéas précédents :*

   a) sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
      - *les abris légers d'une surface inférieure à 20m²,*
      - *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la mesure où leur fonctionnalité est liée à leur implantation.*

   b) les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

   c) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - An 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

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

Article A 4 - An 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau

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

II - Assainissement

1.- Eaux usées
Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

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

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

Article A 5 - An 5 -Caractéristiques des terrains

Sans objet.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Article A 6 - An 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions contraires contenues dans le document graphique.

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

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

Article A 7 - An 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à cinq mètres.

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

Article A 8 - An 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article A 9 - An 9 - Emprise au sol

Sans objet.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

Article A 10 - An 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation, 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole.

Article A 11 - An 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

L'implantation et l'architecture

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente.
Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra est conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant. Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.
Un levé topographique du terrain avant tout aménagement ainsi que la justification des dispositions ci-dessus seront joints au dossier de demande de permis de construire.

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux doit respecter la typologie du quartier ou de l'environnement proche

Les dispositions ci après ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
Les toitures en "V" sont interdites.

Débords de toitures

Les débords de toitures doivent être au minimum de 0,50 mètre sur façades et de 0,30 mètre pour les pignons, sauf en limite séparative. Ces débords sont portés respectivement à 0,30 et 0,20 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m².

Les matériaux et couleurs

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

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex : le blanc) est interdit. Les couleurs des enduits seront choisies dans la gamme des beiges, crèmes, ocres, terres ocrées en référence à la charte couleur présentée en mairie.

Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,…) sont interdits, ainsi que les éléments décoratifs de type colonnes, chapiteaux, frontons, balustres, arcades…

Les annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale.
Toutes les antennes devront être placées de façon discrète.

Tout projet éventuel qui ne répondrait pas aux prescriptions édictées dans cet article, sous réserve de justifier de sa bonne insertion dans son environnement pourra être autorisé par dérogation, notamment les opérations mettant en œuvre l'utilisation d'énergie renouvelable ou tout autre concept de développement durable.

Les clôtures
La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètre. Elles seront constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un dispositif à claire-voie en bois, en grille ou en grillage. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS AGRICOLES

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

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

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

Article A 12 - An 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Article A 13 - An 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures autour des parcelles bâties, celles-ci doivent être réalisées avec au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques, à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.

Les haies, constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant, ne sont autorisées que sur quelques mètres.

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

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 - An 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION IV – Autres obligations

Article A 15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Chapitre I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Elle comprend les secteurs suivants :

- le secteur Nb, naturel bâti (une habitation existante),
- le secteur Ne, naturel bâti à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif , de services ou bureaux (changement de destination et extension)
- le secteur Nj, pour les jardins collectifs,
- le secteur Nl, zone de sports et de loisirs,
- le secteur Nn correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- les secteurs NP et Np correspondant aux périmètres de protection des captages,
- le secteur Ns correspondant aux Z.N.I.E.F.F.,
- les secteurs Nz1 Nz2 Nz3 résultant de la Z.P.P.A.U.P. de Saint-Quentin-Fallavier.

Elles comportent également les secteurs de risques naturels :

- *Nri et Nsri concernés par des risques faibles d'inondation.*
- *NRi, NjRi et NsRi concernés par des risques moyens d'inondation,*
- *NRI, NjRI et NsRI, Nsz1RI, Nsz2RI concernés par des risques forts d'inondation.*
- *Nrg et Nsrg concernés par des risques faibles de glissement de terrain prépondérants,*
- *Nrt concerné par des risques faibles de crue torrentielle,*
- *NlRt, NpRt, NpsRt, NPRt et NsRt concernés par des risques moyens de crue torrentielle.*

Ainsi que les secteurs NX3, NnX3, NsX3, Nsz1X3, Nsz2X3, Nz1X3, Nz2X3 et Nz3X3 soumis à des risques technologiques (zone de protection la plus éloignée). Les zones N et Ns de part et d'autre de la voie ferrée sont ponctuellement affectées par les zones de danger concernées par des effets létaux liées à la canalisation de transport de gaz.

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 ainsi que les abris de jardin métalliques.

- La réhabilitation des ruines, sauf celles mentionnées sur le plan graphique.

- Dans le secteur NP :
  - Toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine, ainsi que l'extension et le changement de destination des bâtiments existants. Peuvent néanmoins être autorisés sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux :
    - Les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau,
    - Les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications,
    - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination,
    - L'extension de moins de 30 m² des bâtiments d'habitation jusqu'à un plafond de 180 m² de surface de plancher,
    - Les annexes à l'habitation non comptabilisées en surface de plancher dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux (abri ouvert, garage…) jusqu'à un plafond de 30 m² d'emprise au sol,

  - Les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole.

  - La pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux.

  - Les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques, radioactifs…), y compris les déchets inertes.

  - Tout nouveau prélèvement d'eau par pompage.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la collectivité d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Tout projet autorisé au Nord de la voie ferrée devra prendre en compte la présence de la canalisation de transport de gaz qui imposera la mise en place de reculs ou précautions en accord avec l'exploitant.

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être autorisées par déclaration.

2. Les abris pour animaux sous réserve d'être réalisés en bois et limités à 20 m² d'emprise au sol et ouverts intégralement au moins sur une face, implantés sur limite parcellaire ou adossés à un boisement ou une haie. Dans le cas où la limite jouxte un secteur d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur la limite opposée.

3. Les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations forestières.

4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5. Les pylônes, antennes ou paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement.

6. Les clôtures.

7. ***Dans le secteur Nb***, l'aménagement des volumes existants sans changement de destination et la piscine liée à l'habitation.

8. ***Dans le secteur Ne***, l'aménagement des volumes existants avec ou sans changement de destination, ainsi que leur extension et leurs constructions ou installations d'accompagnement pour un usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, de service ou de bureaux, y compris un logement de fonction lié à l'usage,

9. ***Dans le secteur Nj***, les abris de jardin ainsi que les installations et équipements d'accompagnement liés aux « jardins collectifs ».

10. ***Dans le secteur Nl***, les aires de loisirs publiques ou privées, leurs équipements d'accompagnement.

11. ***Dans le secteur Nn***, les aménagements liés à l'aire d'accueil des gens du voyage.

12. ***Dans les secteurs Np,*** les installations nécessaires à la protection et à l'exploitation des captages, les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications, ainsi que les infrastructures publiques sous réserve de réalisation d'ouvrages de protection.

13. ***Dans les secteurs Ns***, les petites constructions limitées à 20 m² d'emprise au sol et les aménagements nécessaires à la mise en valeur de la Z.N.I.E.F.F., de la réserve naturelle de l'étang de Saint-Bonnet.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

14. ***Dans les secteurs Nz,*** les aménagements compatibles avec la Z.P.P.A.U.P. de Saint-Quentin-Fallavier pour la préservation et la mise en valeur des sous-secteurs boisés (Nz1), sous-secteurs agricoles (Nz2) et sous-secteurs bâtis (Nz3).

15. ***Dans le secteur Nrg,*** *les constructions visées ci-dessus sont autorisées, sous réserve que les rejets d'eaux soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire naturel, capable de recevoir un débit supplémentaire, sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins, il est recommandé au Maître d'Ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche conseil n° 4.*

16. ***Dans les secteurs Nri et Nsri****, les constructions sont autorisées sous réserve que (cf. fiche conseil n° 0) :*
- *le niveau habitable ou utilisable soit situé à + 0,60 mètre par rapport au terrain naturel,*
- *les remblais soient strictement limités à la mise en œuvre de l'aménagement,*
- *les clôtures ou plantations s'effectuent sans remblaiement.*

17. ***Dans le secteur Nrt,*** *les constructions sont autorisées sous réserve que (cf. fiches conseils n° 3 et n° 3bis) les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.*

18. ***Dans les secteurs NRi, NjRi, NsRi, NRI, NjRI, NsRI, Nsz1RI et Nsz2RI, ainsi que NlRt, NpRt, NpsRt, NPRt et NsRt****, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux et d'être admis dans les alinéas précédents :*

a) *sous réserve 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,*

b) *sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :*
   - *les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes 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.*

c) *sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :*
   - *les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés dans les secteurs (moyens ou forts) de glissement de terrain.*
   - *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et à l'activité touristique (refuges, aires de bivouac, aires de stationnements, etc...), dans la mesure où leur fonctionnalité est liée à leur implantation.*

d) *les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.*

e) *tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.*

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II - Electricité

Les réseaux publics d'électricité sont enterrés.

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2.- Eaux pluviales

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

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

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions autorisées à l'article N 1 doivent être édifiées en recul au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

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

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à cinq mètres.

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

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Click to buy NOW! www.docu-track.com

Article N 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions autorisées à l'article N 1 est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 6 mètres mesurée à l'égout de toiture sauf dans les secteurs Ne et Nl.

Article N 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

L'implantation et l'architecture

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente.

Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra est conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant. Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux doit respecter la typologie du quartier ou de l'environnement proche

Les dispositions ci après ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
Les toitures en "V" sont interdites.

Débords de toitures

Les débords de toitures doivent être au minimum de 0,50 mètre sur façades et de 0,30 mètre pour les pignons, sauf en limite séparative. Ces débords sont portés respectivement à 0,30 et 0,20 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m².

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Les matériaux et couleurs

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

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex : le blanc) est interdit. Les couleurs des enduits seront choisies dans la gamme des beiges, crèmes, ocres, terres ocrées en référence à la charte couleur présentée en mairie.

Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,…) sont interdits.

Les annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale.
Toutes les antennes devront être placées de façon discrète.

Tout projet éventuel qui ne répondrait pas aux prescriptions édictées dans cet article, sous réserve de justifier de sa bonne insertion dans son environnement pourra être autorisé par dérogation, notamment les opérations mettant en œuvre l'utilisation d'énergie renouvelable ou tout autre concept de développement durable.

Les clôtures

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètre. Elles seront constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un dispositif à claire-voie en bois, en grille ou en grillage. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques.

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article N 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être réalisées avec au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques, à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.

Les haies, constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant, ne sont autorisées que sur quelques mètres.

PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION IV – Autres obligations

Article N 15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.