

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 2

Commune de LA VERPILLIERE

Vu pour être annexé
à la délibération de mise à disposition
de la modification simplifiée n° 2 du P.L.U.,
en date du

Le Maire,
Patrick MARGIER

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 2

Commune de LA VERPILLIERE

Sommaire

Modification simplifiée n° 2 du PLU

1. Notice explicative
2. Orientations d'Aménagement et de Programmation
3. Règlement écrit
4. Documents graphiques du Règlement
 - Plan de zonage / Plan 1/2
 - Risques et aléas / Plan 2/2

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 2

Commune de LA VERPILLIERE

1. Notice explicative

complétant le rapport de présentation

PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée le 18 mars 2019 par délibération du Conseil municipal de La Verpillière. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 28 juin 2021.

Le présent document expose les motifs de la modification simplifiée n° 2 du PLU engagée par la Ville.

I. OBJET

La présente modification simplifiée n° 2 du PLU a pour objectif de :

- clarifier et revoir la répartition des logements locatifs sociaux de l'OAP « La Verne » ;
- repositionner la maison médicale prévue dans l'OAP « Centre-Ville » ;
- classer la parcelle AR 73 actuellement classée en zone Uc en zone Uia ;
- supprimer la servitude de diversité commerciale à protéger sur la parcelle AD 568 ;
- créer un secteur Ucd sur la zone Uc, contigu à la zone Uia ;
- identifier le château de la Verne en vue d'un changement de destination ;
- apporter des évolutions ponctuelles au règlement écrit de certaines règles, mettre à jour des dispositions qui ne sont plus applicables et mettre en cohérences des disposition entre zones et corriger des fautes d'orthographe.

Elle apporte donc une rectification au niveau des deux pièces suivantes :

- « **Rapport de présentation** » (**pièce 1**), en le complétant par une notice explicative (présent document),
- « **Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (**pièce 2**), pour les secteurs « La Verne » et « Centre-ville » en vue de remplacer les pages concernées,
- « **Règlement** » **partie écrite (pièce 3)**, en vue de le remplacer,
- « **Règlement** » **documents graphiques**, en vue de remplacer les deux plans, à l'échelle du 1/5000^{ème}.

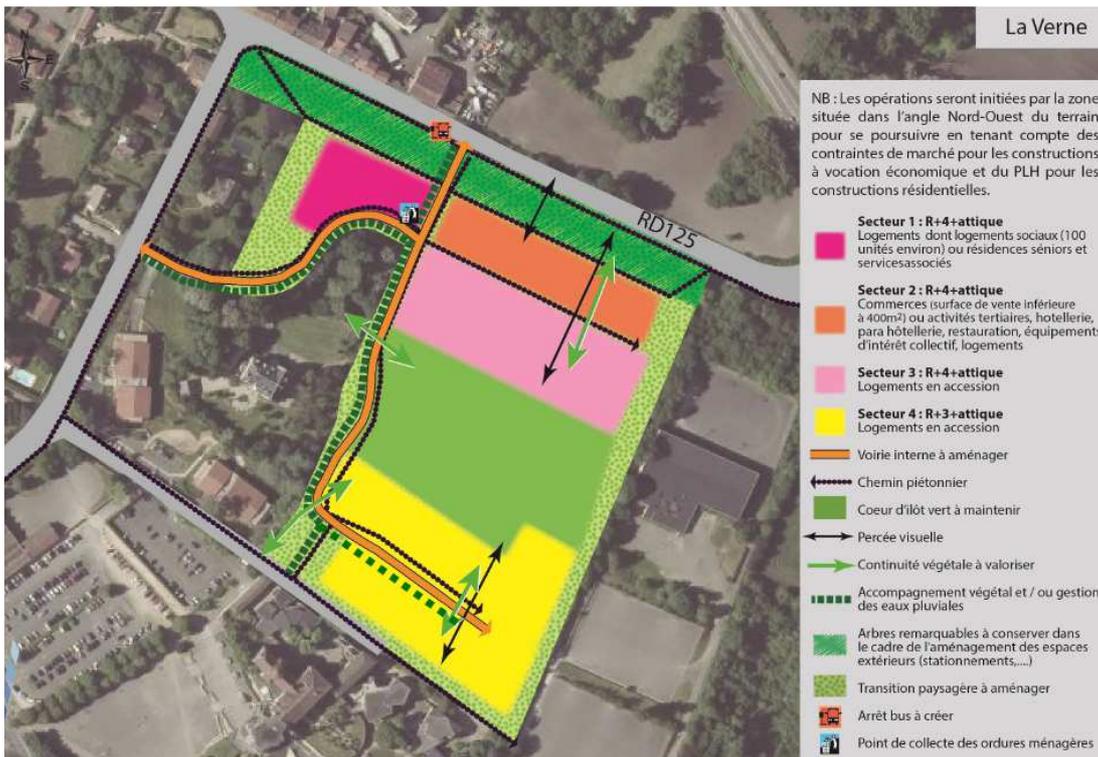
II. EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT « LA VERNE » ET « CENTRE-VILLE »

1. OAP de la Verne : clarification de l'objectif de production de logements sociaux et évolution de la répartition sur le secteur

Au regard de l'avancement des réflexions à l'échelle de la Ville et des études sur le secteur de La Verne, le programme de logements est réinterrogé quant aux localisations des différentes catégories de logements en particulier. En effet, si l'offre de nouveaux logements sociaux sur ce site est inchangée, sa répartition au sein de l'opération est réorganisée, mais aussi clarifiée.

L'obligation de réalisation de 100 % de logements sociaux dans le secteur 1 de l'OAP affecté à une résidence seniors et des logements collectifs est supprimée, de même que celle d'une offre en accession pure dans les secteurs 3 et 4, telles qu'illustrées sur le schéma présenté en page 9. Le principe d'une mixité sociale à l'échelle de cette OAP « La Verne » est privilégié. Ainsi, seule l'orientation visant la production d'au moins 20 % de logements sociaux sur l'ensemble de l'OAP est maintenue au niveau de la programmation. Cette nouvelle rédaction en page 8 permet de clarifier les attentes en terme d'offre sociale sur ce nouveau quartier.

Avant modification simplifiée n° 2



Après modification simplifiée n° 2



2. OAP Centre-Ville : repositionnement de la maison médicale

Considérant l'urgence de réaliser la maison médicale et la dureté foncière sur secteur inscrit au sein de l'OAP « Centre-ville », le projet de la maison médicale initialement envisagé à l'angle Sud de la rue Simon Depardon et de l'avenue Lesdiguière est repositionné sur le secteur Sud-Ouest du secteur d'OAP entre la rue Saint-Cyr Girier et l'avenue Lesdiguière, au Nord-Ouest de la mairie. Les espaces de stationnements qui l'accompagnent se répartissent de part et d'autre grâce à des accès depuis l'avenue Lesdiguière et depuis la rue Saint-Cyr Girier.

Ce repositionnement assure également le renforcement de l'attractivité et de la dynamique commerciale du centre-ville recherché à travers la programmation de cette OAP.

Après modification simplifiée n° 2



Avant modification simplifiée n° 2



Après modification simplifiée n° 2



III.EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

1. Implantation de tout type de piscine en zone Ucb

L'article U 1, dans son point 1-2 en conditions particulières, stipule que seules les piscines hors sol sont autorisées en zone Ucb.

Cette disposition spécifique ne peut s'expliquer au regard des autres dispositions du règlement, ni des caractéristiques de ce secteur de la zone Uc. Aucune justification n'est portée dans le rapport de présentation sur une contrainte pouvant notamment être liée à la nature des sols et à la présence d'eau dans ces secteurs où le règlement interdit également les sous-sols.

Aussi, la présente modification du PLU prévoit de supprimer cette mention afin que les piscines « creusées » soient admises en zone Ucb, comme dans toutes les autres zones rencontrées sur le territoire communal de La Verpillière.

2. Aménagement des espaces libres de pleine terre plantés

Concernant le point « 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions », de l'article U 2, dans l'ensemble des zones Uc, Uca et Ucb, il est exigé des espaces de pleine terre plantés à hauteur de 20 % de la superficie du tènement de l'opération avec au minimum 300 m² d'espace végétalisé d'un seul tenant.

La disposition obligeant à la surface minimum de 300 m² est supprimée considérant qu'elle ne respecte pas la législation en vigueur en tendant à instaurer une surface minimale de terrain, en opposition notamment aux loi SRU et ALUR. De même, le principe que ces espaces de pleine soit d'un seul tenant est supprimé au regard d'une mise en œuvre peu pertinente pour la perméabilité des sols en particulier (surface pouvant être très linéaire calculée en prenant en compte les haies en clôture par exemple).

3. Précision des règles relatives à la desserte par les voies

Dans l'ensemble des zones U et AU, aux articles 3, l'obligation d'un accès unique pour les constructions issues de division parcellaire est supprimée considérant l'impossibilité d'application (retour sur des autorisations antérieures).

Les dispositions concernant les largeurs de voiries minimales en fonction du nombre de logements sont précisées, puisque les logements existants sont comptés dans le nombre. Elles sont donc complétées par la mention « y compris logements existants » de façon à clarifier la règle.

Elles sont rédigées de la manière suivante :

- Pour les zones U :

- *Jusqu'à 3 logements desservis, y compris logements existants, l'accès devra présenter une largeur minimale de 4 mètres.*
- *A partir de 4 logements desservis, y compris logements existants, l'accès devra présenter une largeur minimale de 5 mètres. En zone Ua, cette largeur minimale est portée 4 mètres.*

- Pour les zones AU : A partir de 5 logements desservis, y compris logements existants, l'accès devra présenter une largeur minimale de 5 mètres.

Concernant l'implantation du portail d'accès en limite de voie publique, le recul de 5 mètres ou autres est précisé. Le portail doit être positionné avec un recul minimum de 5 mètres ou doit être positionné de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public. Cette précision renvoie à la question de sécurité routière.

Cependant, si la sécurité des usagers et riverains doit être assurée, ces reculs conduisent à des formes urbaines peut satisfaisantes. Aussi, il est ajoutée une disposition autorisant des implantations différentes, sous réserve d'être justifiées, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, ou bien liées à la configuration du terrain. Il s'agit en effet de prendre en compte le contexte spécifique de certains projets, en particulier dans les secteurs anciens afin de préserver les caractéristiques et des alignements marqués par des clôtures et portails en limite de domaine public, ou léger retrait pour le portail.

4. Rectification des disposition mixité sociale de la zone AUv (Article 1) ;

Au point « 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale », l'obligation de réalisation de 100 % de logements sociaux dans le secteur 1 de l'OAP est supprimée. Ainsi, l'ensemble du secteur d'OAP prévoit que 20 % des logements à réaliser sont affectés à des logements tels que décrits à l'article L. 302-5 du Code de la construction en vigueur.

Cette disposition du règlement est reprise en cohérence avec les principes de l'OAP sectorielle de « La Verne ».

5. Evolutions ponctuelles des règles relatives aux clôtures

Au Titre VI commun à toute les zones, s'agissant des dispositions applicables aux clôtures, la hauteur maximale autorisée des clôtures est fixée à 2 mètres quel que soit son traitement, sauf dans le cas de la reconstruction d'un mur existant sous réserve d'une hauteur identique.

Il est ajoutée une exception pour les clôtures de la gendarmerie, pour des raisons de sécurité de l'établissement de service public. Leur hauteur maximale est portée à 2,40 mètres.

Pour les clôtures sur les autres limites qu'en bordure de voies, il est ajoutée la possibilité déjà existante en limite de voies d'une clôture constituée d'un muret surmonté de panneaux bois, PVC, ou aluminium, la hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres. Ce système de clôture répond à une demande de préservation de l'intimité des jardins et autres espaces privatifs en proposant une autre solution que le mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres, participant au réchauffement climatique en particulier. En effet, les règles du PLU en vigueur ne permettent que le muret surmonté d'un système à claire-voie.

6. Création d'un secteur Ucd

Un secteur Ucd est ajouté au règlement au sein de la zone Uc. Il dispose des mêmes règles applicables en Uc. Seul est ajouté, à l'article 1-2 aux conditions particulières n° 1 visant les sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique ou entrepôt, la possibilité d'aménager des aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre, notamment dans la bande de 2 mètres au moins définie en retrait de l'alignement des voies, sauf accès et espace de dégagement visuel.

Cette évolution pourrait permettre de renforcer l'offre de stationnement sur un secteur contigu à la polarité commerciale et de service existante, proche d'équipements publics.

7. Identification du château de la Verne pour un changement de destination

Classé en zone Uca, la qualité patrimoniale du château de la Verne est déjà repérée au PLU pour ses caractéristiques architecturales en tant que « bâti remarquable du paysage ». Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux sont admis dans la limite de 30 m² de surface de plancher s'agissant d'une zone d'habitation majoritairement pavillonnaire.

L'édifice à destination d'habitation est identifié afin de permettre un potentiel changement de destination pour ses deux sous-destinations dans la limite du volume existant, ainsi que les aires de stationnement lié et nécessaire à l'activité. Cette évolution ne sera possible que sous réserve de le préserver et mettre en valeur.

8. Corriger des fautes d'orthographe présentes dans le règlement

La présente modification est l'occasion de corriger les fautes d'orthographe et de ponctuation, et d'harmoniser les typographies des énumérations, sans incidence sur les dispositions applicables.

IV. EVOLUTIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

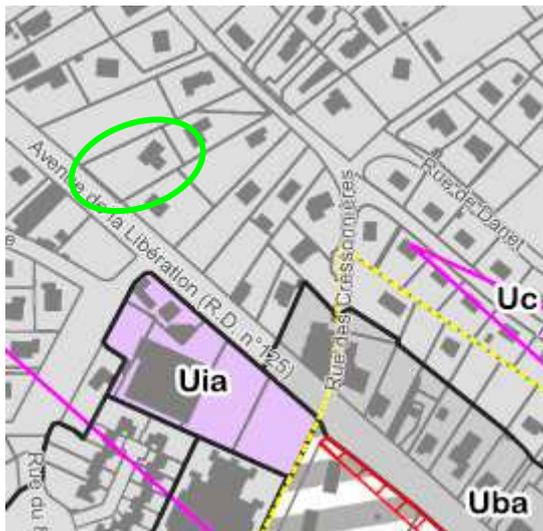
1. Réduction de la zone U et classement en Uia

Le projet de développement de la clinique vétérinaire située dans une partie d'un bâtiment existant sur la parcelle AR 73, avenue de la Libération, nécessite la transformation de la partie habitation du bâtiment existant en local professionnel pour le relier à l'autre partie du bâtiment déjà dédiée à l'activité vétérinaire.

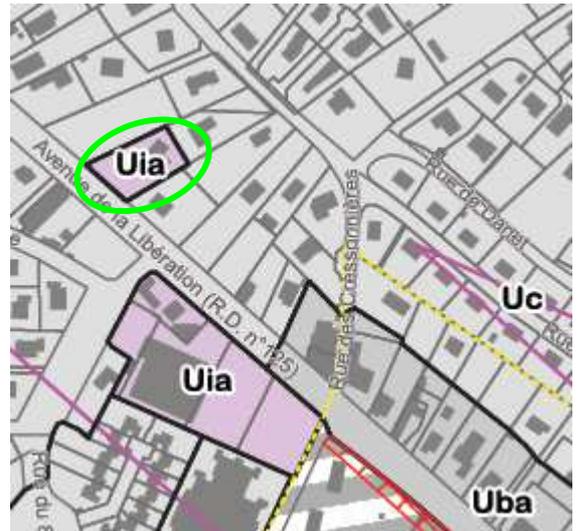
Le zonage Uc actuel et le règlement de cette zone à vocation principale d'habitation, ne permettent ni le changement de destination, ni les extensions supérieures à 30 m² de surface de plancher.

Par conséquent, la parcelle AR 73 d'une surface de 1278 m², est rattachée à la zone Uia qui permet le changement de destination pour une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Avant modification simplifiée n° 2
(extrait du plan 1/2)



Modification simplifiée n° 2
(extrait du plan 1/2)



Avant modification simplifiée n° 1
(extrait du plan 2/2 – Risques et Aléas)



Modification simplifiée n° 1
(extrait du plan 2/2 – Risques et Aléas)



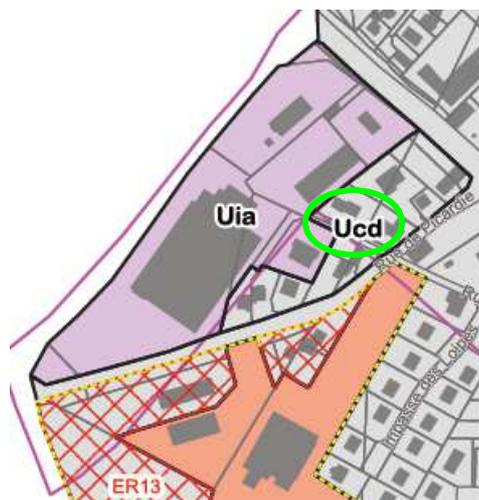
2. Création d'un secteur Ucd

Un secteur Ucd est créé sur la zone Uc regroupant les habitations pavillonnaires contiguës à la zone Uia. Les aires de stationnement ouvertes au public y sont autorisées (cf point 6 du chapitre III) pour renforcer le cas échéant l'offre de stationnement sur ce secteur d'entrée de ville caractérisé par un pôle commercial et de service, mais aussi d'équipements publics.

*Avant modification simplifiée n° 2
(extrait du plan 1/2)*



*Modification simplifiée n° 2
(extrait du plan 1/2)*



*Avant modification simplifiée n° 2
(extrait du plan 2/2 – Risques et Aléas)*



*Modification simplifiée n° 2
(extrait du plan 1/2)*



3. Identification du château de la Verne pour un changement de destination

Classé en zone Uca, la qualité patrimoniale du château de la Verne est déjà repérée au PLU pour ses caractéristiques architecturales en tant que « bâti remarquable du paysage » (trame orange sur le bâtiment).

Il est de plus identifié dans le cadre de la présente modification afin de permettre un potentiel changement de destination pour une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou pour un usage de bureaux sur cette partie de la Ville en développement en entrée Est. Cette évolution pourrait permettre une valorisation du patrimoine architectural et le confortement des activités de service ou de bureaux assurant une mixité fonctionnelle.

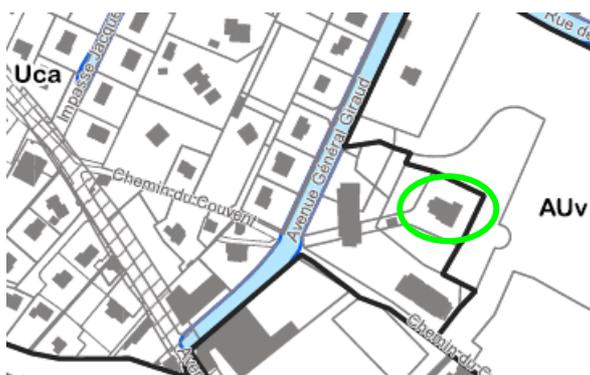
Avant modification simplifiée n° 2
(extrait du plan 1/2)



Modification simplifiée n° 2
(extrait du plan 1/2)



Avant et après modification simplifiée n° 2
(extrait du plan 2/2 – Risques et Aléas)

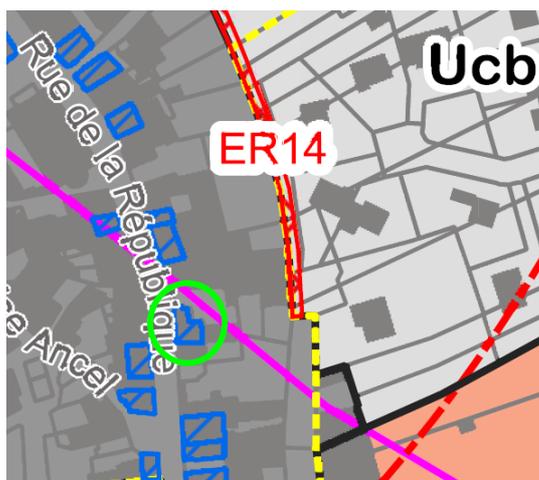


4. Réduction de la délimitation des secteurs de diversité commerciale à protéger

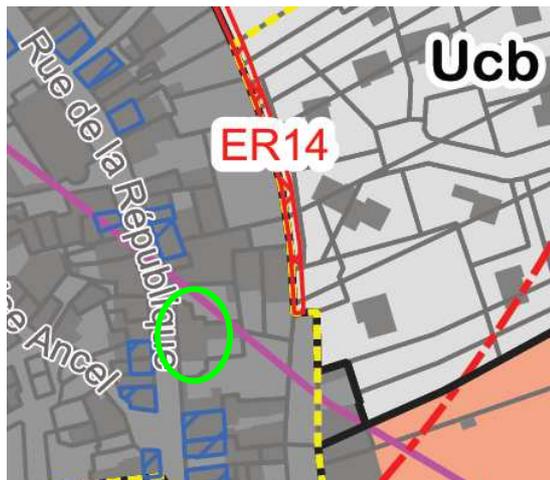
Rue de la République, la trame correspondant à un secteur de diversité commerciale à protéger est supprimée sur le bâtiment situé sur la parcelle AD 568.

Cette évolution vise à permettre l'aménagement du local commercial du rez-de-chaussée en logement, celui-ci étant désaffecté depuis quelques années et peu adapté à un usage de commerce, en particulier quant à son accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

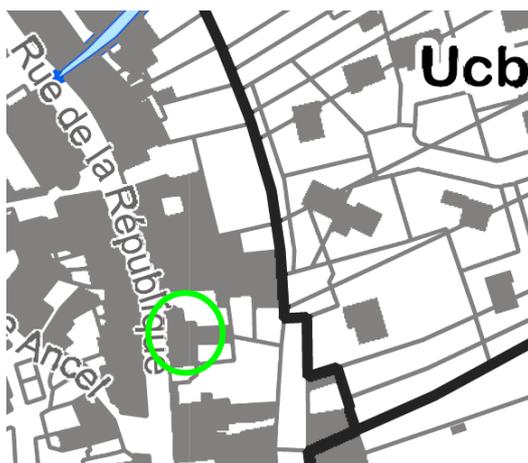
Avant modification simplifiée n° 2
(extrait du plan 1/2)



Modification simplifiée n° 2
(extrait du plan 1/2)



Avant et après modification simplifiée n° 2
(extrait du plan 2/2 – Risques et Aléas)



Ce bâtiment n'est concerné par aucun risque naturel.

IV. EVOLUTION DES SUPERFICIES

La modification simplifiée n° 2 du PLU de La Verpillière concerne le classement de 0,1 hectare de la zone Uc en zone Uia.

TABLEAU DES SUPERFICIES

PLU Modification simplifiée n° 1		PLU Modification simplifiée n° 2	
zones	hectares	zones	hectares
Ua	17,7	Ua	17,7
Ub, Uba	31,6	Ub, Uba	31,6
Uc, Uca, Ucb, Ucc	120,9	Uc, Uca, Ucb, Ucc	120,8
Ue	48,2	Ue	48,2
Ui, Uia, Uib, Uic, Uit	49,3	Ui, Uia, Uib, Uic, Uit	49,4
AUv, AUd, AUt	12,0	AUv, AUd, AUt	12,0
A et Ap	199,0	A et Ap	199,0
<i>dont indice ZH</i>	<i>168,0</i>	<i>dont indice ZH</i>	<i>168,0</i>
N, Nj, NL	220,6	N, Nj, NL	220,6
<i>dont indices ZH</i>	<i>128,0</i>	<i>dont indices ZH</i>	<i>128,0</i>
<i>et Co</i>	<i>9,2</i>	<i>et Co</i>	<i>9,2</i>

V. PROCEDURE

La Commune n'ayant pas envisagé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-31, L. 153-36 et L. 153-41 :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

le projet de modification n'ayant pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, sauf exceptions visées par le code de l'urbanisme,
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée définie notamment par les articles L. 153-45 à L. 153-48.

Le dossier de projet de modification simplifiée n° 2 du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public du projet.

Conjointement, la MRAe Mission Régionale de l'Autorité environnementale sera également saisie dans le cadre d'une demande au cas par cas.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par des personnes publiques associées seront mis à disposition du public, conformément à la délibération du Conseil municipal, en vue de permettre la formulation d'observations (enregistrées et conservées en mairie). Les modalités de mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition par affichages et par insertion d'un avis dans la presse et sur le site internet de La Verpillière. Les avis émis par les personnes publiques associées seront insérés au dossier à réception.

A l'issue de la mise à disposition, un bilan sera présenté au Conseil municipal, qui en délibérera. Le projet de modification simplifiée pourra être modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public. Puis, il sera adopté par délibération motivée.

N° 02-03/2022

DELIBERATON DU CONSEIL MUNICIPAL DU 7 MARS 2022

Le 7 mars 2022,

Le Conseil Municipal de la commune de La Verpillière,

Dûment convoqué le 1 mars 2022,

S'est réuni en session ordinaire, à la Maison GIRIER à 18h, Place du Docteur Ogier, sous la présidence de Monsieur Patrick MARGIER, Maire.

Etaient présents : Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux en exercice, à l'exception de ceux qui, absents, avaient donné procuration :

Michel AMATLLER	à	Monique GIRAUD
Aurélien GIRAUD	à	Patrick MARGIER
Ali SMAOUI	à	Geneviève PORTRON
Samira ACHOURI	à	Sylvain MACLE
Pascale SAUTAREL-BIDARD	à	Guy VASSAL

Étaient absents : Murat SOZERI et Clément BOUSQUET

Nombre de conseillers municipaux :

En exercice :	29
Présents :	22
Absents :	7
Procurations :	5
Votants :	27

Délibération affichée le 10 mars 2022.

Définition des modalités de mise à disposition du public dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Verpillière

Monsieur le Maire rappelle que l'article L 153-36 du code de l'urbanisme indique que, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme (PLU) est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Monsieur le Maire expose que la modification du PLU est rendue nécessaire afin d'adapter certaines dispositions réglementaires applicables. Elle a pour objet :

- Ajuster très ponctuellement la délimitation de la zone Ui sur une parcelle par rapport à la zone Uc ;



- Ajuster très ponctuellement la délimitation des secteurs de diversité commerciale à protéger sur une parcelle ;
- Mettre en cohérence le règlement en matière d'aménagement de piscines creusées en zone Ucb avec les autres zones ;
- Préciser les dispositions du règlement écrit applicables à l'aménagement de clôtures et de portails ;
- Préciser les règles relatives à la largeur minimale de la voie d'accès à un projet d'aménagement en fonction du nombre de logements desservis par cette dernière ;
- Mettre à jour certaines dispositions du règlement qui ne sont plus applicables ;
- Clarifier la répartition des logements locatifs sociaux dans le cadre de l'OAP de la Verne ;
- Préciser l'emplacement exact de la maison médicale prévue dans l'OAP Centre-Ville ;
- Corriger des fautes d'orthographe présentes dans le règlement ;
- Préciser le règlement de la zone Uc ;
- Ajuster très ponctuellement le règlement de la zone Uca.

Ces différentes évolutions à apporter au PLU relèvent du champ d'application de la procédure de modification simplifiée, conformément aux articles L 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'arrêté du Maire n° AP 27/2021 en date du 15 novembre 2021, une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est engagée dans ce but. Un exemplaire de cet arrêté est affiché en Mairie.

Monsieur de Maire précise que, par sa délibération n°11/2021-12 en date du 13 décembre 2021, le conseil municipal a défini les modalités de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU et notamment les dates de cette mise à disposition du lundi 14 mars 2022 à 8h30 au jeudi 14 avril 2022 à 17h30.

Mais, pour des raisons liées à la crise sanitaire, le dossier de modification simplifié a pris du retard dans sa phase de finalisation si bien que les dates retenues pour la mise à disposition doivent être décalées.

Monsieur le Maire indique que le dossier du projet de modification simplifiée du PLU a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées, puis sera mis à disposition du public selon les modalités redéfinies par la présente délibération du conseil municipal.

L'approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme fera l'objet d'une délibération du conseil municipal suite à la consultation du public et des personnes publiques associées.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé du Maire,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-36 à L 153-48 ;

VU la délibération n°08/2019-03 en date du 18 mars 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;



VU la délibération n°10/2021-06 en date du 28 juin 2021 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;

VU l'arrêté du Maire n° AP 27/2021 en date du 15 novembre 2021 engageant la modification du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDERANT que des évolutions du Plan Local d'Urbanisme, relevant du champ d'application de la procédure de modification simplifiée, sont rendus nécessaires ;

Après en avoir délibéré, à 23 pour et 4 abstentions,

PREND acte de la nécessité de modifier le règlement du PLU.

PREND également acte de la prescription de cette procédure par arrêté municipal n° AP 27/2021 en date du 15 novembre 2021.

DIT que la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas afin de savoir si le projet de modification simplifiée du PLU est soumis ou non à Evaluation environnementale sur la base en particulier du CERFA complété.

DIT que le projet de modification a été envoyé pour avis au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme.

DECIDE de définir dans le cadre de la procédure ainsi prescrite, les modalités suivantes de mise à disposition du public à organiser dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté n° AP 27/2021 susvisé :

- Le dossier de modification simplifiée du PLU, les avis reçus des personnes publiques associées ainsi que la décision de la MRAe seront mis à disposition du public pendant un mois, conformément à l'article L 153-47 du Code de l'urbanisme, du lundi 11 avril 2022 à 8h30 au mercredi 11 mai 2022 à 17h30, à l'hôtel de ville, Place Docteur Ogier, à La Verpillière (38290), aux heures d'ouverture au public soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00, et de 13h30 à 17h30.
- Un registre sera ouvert durant la même période pour recueillir les observations du public sur le projet de modification simplifiée n° 2. Ces observations peuvent être également formulées par écrit sur feuille libre déposée ou adressée à l'hôtel de ville de La Verpillière ou à l'adresse email : plu@laverpilliere.fr
- Le dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU et les avis reçus des personnes publiques seront aussi consultables sur le site Internet de la mairie de La Verpillière : www.laverpilliere.fr

INDIQUE que la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute sa durée. Celle-ci sera également annoncée au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public par un avis publié dans le Dauphiné Libéré, sur le site Internet de La Verpillière mais également affiché à la porte de l'hôtel de ville. L'information sera aussi relayée sur le Bulletin Municipal, la Newsletter, le panneau lumineux et la page Facebook de la commune.

Pour extrait conforme.

Fait à LA VERPILLIÈRE,

Le 7 mars 2022

Le Maire,

Patrick MARGIER



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 2

Commune de LA VERPILLIERE

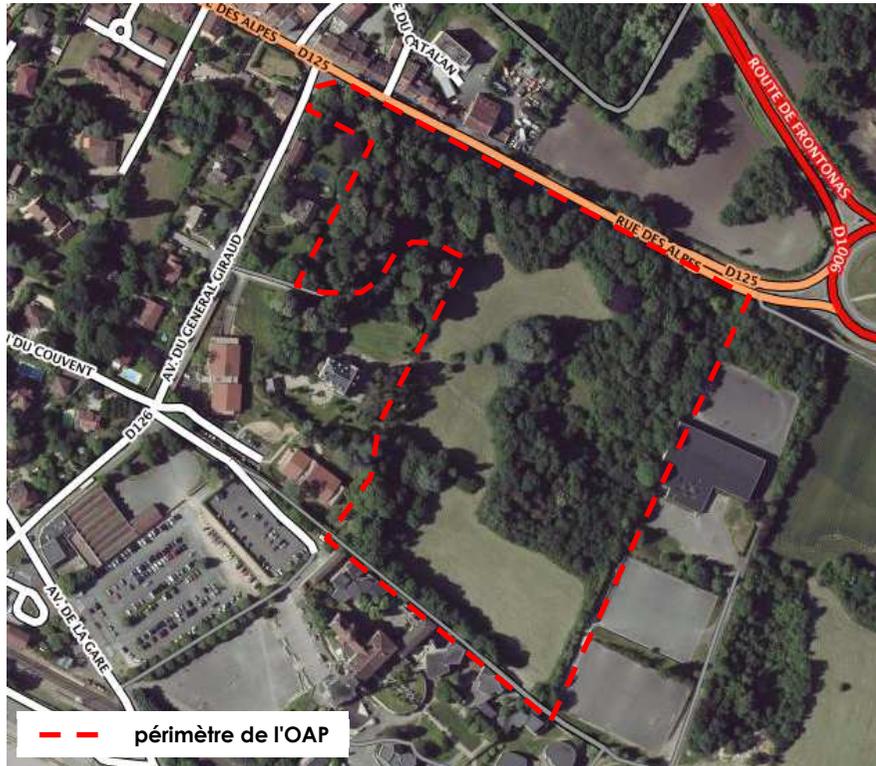
2. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé
à la délibération de mise à disposition
de la modification simplifiée n° 2 du P.L.U.,
en date du

Le Maire,
Patrick MARGIER

5 La Verne

5.1 Contexte



Etat des lieux :

- Le secteur de La Verne d'une superficie de 4,5 ha et situé en entrée de ville est composé de prairies non exploitées et d'espaces boisés.
- Mitoyen du collège des maristes et du Village de Marques en cours de construction, ce périmètre stratégique est accessible à pied depuis la gare et proche du péage autoroutier.

- Compte tenu des équipements qui l'entourent, le site en entrée de ville administrativement parlant, prend une dimension plus centrale.

Un contexte paysager privilégié

Hérité du parc d'un château, le site est composé :

- De clairières non exploitées d'une part
- D'espaces boisés comportant des arbres anciens remarquables

Les terrains ne sont pas bâtis mais entourés de bâtis traditionnels et d'une maison de maître.

L'ensemble suppose une mise en valeur susceptible de protéger les espaces boisés remarquables tout en autorisant leur fréquentation et usage par de nouveaux résidents.

Projets en cours :

- La finalisation en avril 2018 d'un quartier à vocation commerciale d'importance régionale va rapidement influencer sur la texture urbaine de l'entrée de ville tant dans les circulations (automobiles et piétonnes) que dans les modes d'occupation et de gestion foncière puisque l'attractivité commerciale accrue générera sans doute une pression foncière sur les terrains contigus ou proches.
- La texture urbaine de l'entrée de ville doit être structurée afin de limiter les risques d'étalement spontané d'activités commerciales ou d'accompagnement qui nuiraient aux équilibres d'occupation.
- La restructuration future du quartier gare est actée et renforcera la polarité de ce quartier Est de la ville.

Enjeux :

- Assurer une mixité fonctionnelle à l'entrée de ville en intégrant une dimension résidentielle complétée de services le long de la RD
- Mettre en valeur un espace paysager et favoriser sa fréquentation en prévoyant les cheminements nécessaires

5.2 Principes d'aménagement

5.2.1 Déplacements et espaces publics

Le site de 4,5ha est accessible par la RD 1006, sécurisée par le giratoire d'entrée de ville. Il est longé d'autre part par l'avenue du général Giraud qui assure la liaison entre la RD, la gare et les équipements scolaires qui lui font face.

Les ambitions de desserte visent à :

- Limiter à un axe circulaire et ses antennes les voies routières afin de conserver le caractère agreste du site,
- Sécuriser les conditions d'entrée/sortie du site et notamment au droit des croisements avec les bus scolaires nombreux sur l'avenue du général Giraud,
- Favoriser les cheminements Nord Sud qui auront une vocation de traboule entre la gare et les transports en commun (bus dont les arrêts sont situés sur la départementale),
- Aménager des stationnements d'appoint pour partie publics implantés le long de la RD.

5.2.2 Morphologies et implantation du bâti

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Développer un cœur vert d'ilot selon le schéma intégrant la préservation des boisements et de la prairie dans un concept de parc habité. Le cœur d'ilot vert est protégé de la départementale par des immeubles collectifs en front de RD.
- Appuyer lorsque possible les constructions de cœur d'ilot sur les courbes de niveaux
- Prévoir une gradation des hauteurs (de R+3 à R+4+ attique) selon les implantations prévues sur le schéma
- Accueillir majoritairement les stationnements résidentiels en sous-sol.

- Développer des percées visuelles selon les grandes orientations prévues au schéma.

5.2.3 Programmation

Typologie et fonctions :

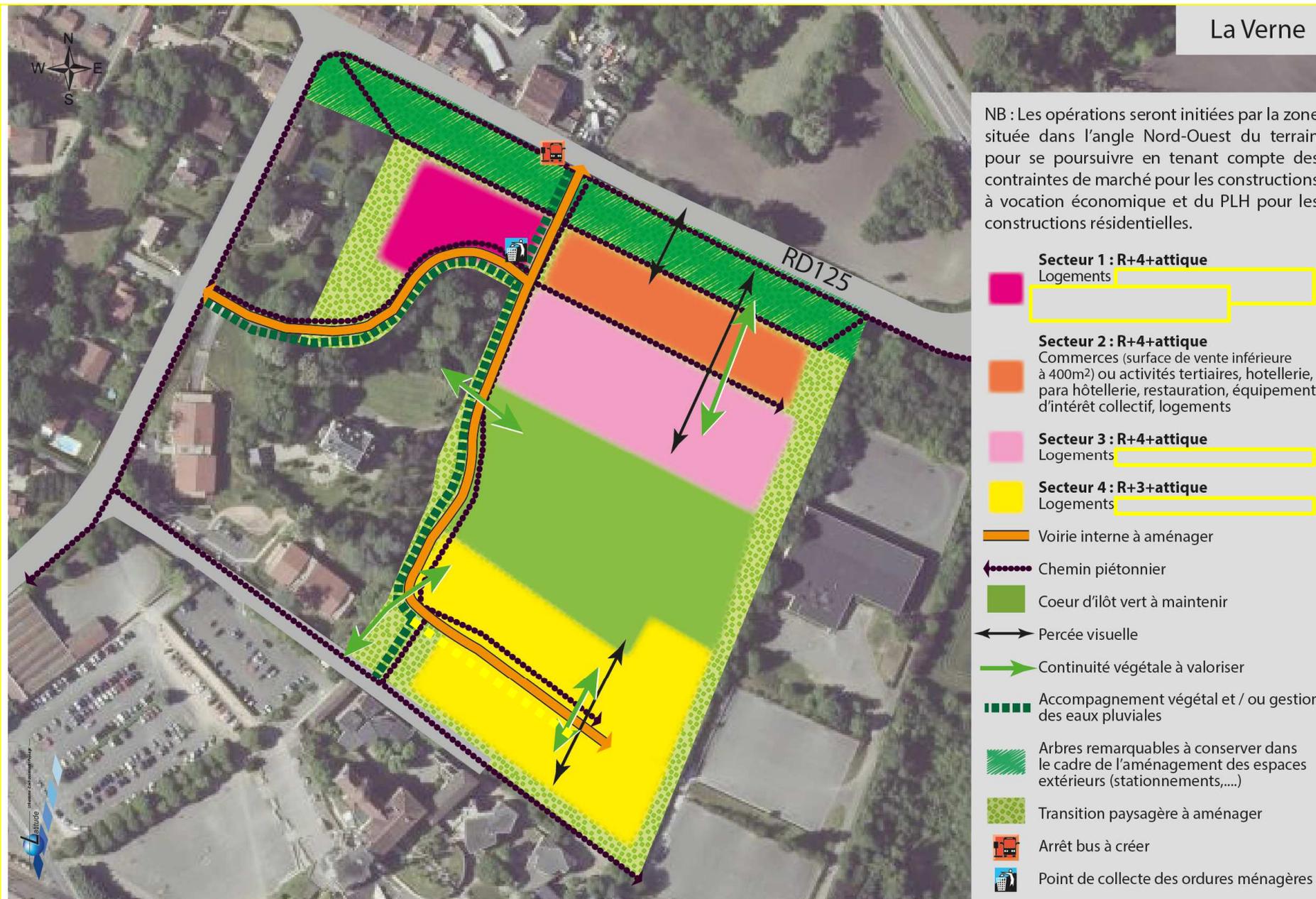
- Secteur 1 : ~~réservé aux logements sociaux~~ et résidence seniors et logements collectifs à dominante R+4 +attique
- Secteur 2 : réservé à un secteur mixte : logements, activités, services équipements en collectifs à dominante R+4+attique
- Secteurs 3 : logements collectifs à dominante R+4 + attique
- Secteurs 4 : logements collectifs à dominante R+3 + attique

Logements sociaux :

- ~~Le secteur 1 est dédié à 100% aux logements sociaux~~
- ~~Les autres secteurs devront comporter au moins 25% de logements sociaux~~
- au moins 20% de logements sociaux pour l'ensemble des secteurs

Phases de développement :

- Le secteur 1 se développera en premier
- Les autres secteurs en fonction de la commercialisation



6.2 Principes d'aménagement

6.2.1 Espaces ouverts et déplacements

Les orientations proposées visent à :

- Requalifier les espaces publics de l'avenue Lesdiguières, de la rue Depardon et de la place Joseph Serlin afin de rendre plus attractive la polarité du centre-ville **(a)** ;
- Prévoir la requalification des espaces ouverts des logements collectifs au Sud en continuité de la requalification de l'avenue Lesdiguières **(b)** ;
- Revaloriser le canal de l'Aillat par la mise en scène de l'eau à l'entrée Est de ville **(c)** en gardant la cohérence et la continuité avec l'aménagement d'eau existant sur la place Joseph Serlin ;
- Renforcer la trame paysagère (alignements d'arbre, revitalisation ou prolongation des cours d'eau, végétalisation des parcelles, etc.) en centre-ville afin d'affirmer les liaisons éco-paysagères entre le Sud et le Nord **(d)** ;
- Pour la desserte des secteurs à densifier situés au Nord : restructurer et élargir le chemin des Setives **(e)**, créer une voie reliant celui-ci à la rue du 1^{er} Gua **(f)** ;
- Renforcer le maillage modes doux existant et améliorer la perméabilité du secteur par :
 - La création d'un cheminement piétonnier reliant la rue du Midi à la Saïgne du Danet **(g)**,
 - La création de cheminements modes doux traversant les îlots de l'ancienne école des Marronniers **(h)**.

6.2.2 Morphologies et implantation du bâti

Le bâti nouveau situé le long de l'avenue Lesdiguières s'implantera à l'alignement pour marquer cette entrée du centre-ville et pour s'intégrer au tissu urbain ancien. Le même principe d'alignement est préconisé pour les nouvelles constructions situées à l'angle du chemin de Setives et de la rue de la République.

En frange urbaine Nord, l'habitat intermédiaire est implanté en retrait du chemin de Setives afin de libérer une frange nécessaire à la végétalisation des fronts de rue et de réaliser ainsi une transition graduelle entre le tissu dense du centre ancien et les espaces ouverts des jardins familiaux.

6.2.3 Programmation

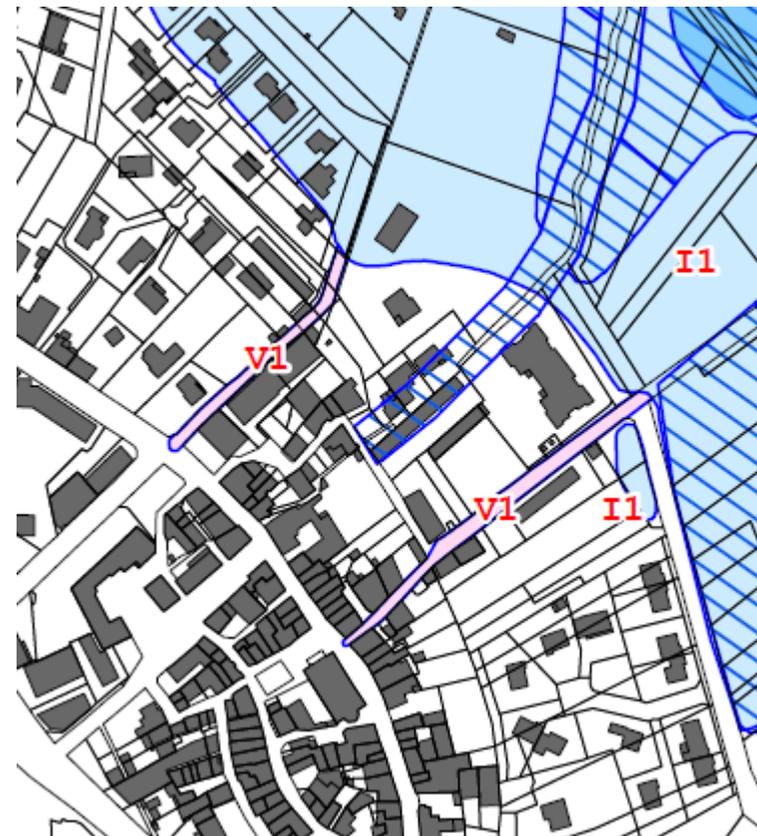
- **Logement** : densifier le centre-bourg par la création d'habitats collectifs en R+3 le long de l'avenue Lesdiguières et de petits collectifs/habitat intermédiaire en R+2 implantés en cœur d'îlots paysagés situés en partie Nord du secteur ;
 - La capacité de logements totale sur le secteur est d'environ 70 à 85 logements.
- **Commerce** : revitaliser le centre-bourg par la création d'un linéaire commercial en pied d'immeuble ~~face au projet de la maison médicale~~. L'objectif consiste à profiter de la fréquentation **de la future maison médicale de cet équipement** pour renforcer la dynamique commerciale sur l'ensemble du centre-ville ;
- **Stationnement** :
 - Créer trois poches de parking, une première sur la rue Simon Depardon **(P₁)** et une seconde sur la rue de la République **(P₂)** à proximité des commerces et services existants et futurs. Créer une troisième poche sur l'avenue Lesdiguières **en face aux abords** de la maison médicale **(P₃)**. Ces parkings seront traités en harmonie avec les espaces publics alentours.

- **Contrainte liée au site**

Prise en compte de la servitude de passage exploitée en tant que liaison douce.

- **Risques**

Le site est concerné par des risques d'inondation. Dans ce secteur reporté sur la carte ci-contre, les constructions ne sont possibles que dans les conditions définies par le règlement concernat les aléas identifiés.



--- Périmètre de l'OAP

Déplacements, espaces publics, trame verte et bleue

 Espace public récemment requalifié

 Requalification ou création d'espace public

 Murs à préserver

 Structure végétale à renforcer ou à définir

 Parking paysager avec sol perméable et plantations

 Voie secondaire à créer

 Principe de desserte locale à créer ou à requalifier

 Maillage modes doux communal structurant avec végétaux (arbres d'alignement,...)

 Principe de maillage modes doux

 Trame verte à préserver

 Espace vert à mettre en valeur ou à aménager

 Cours d'eau existant en partie couvert à valoriser

 Cours d'eau existants

 Rigole ou noue de gestion des eaux de ruissellement avec végétaux

Programmation du bâti

 Aménagement et construction réalisés ou en cours

 Commerces existants à maintenir

 Equipements existants

 Pôle médical

 Secteur de renouvellement urbain

 Logements collectifs avec possibilité mixité commerces/services

 Logements intermédiaires

 Logements individuels denses

 Alignement du bâti

 Bâti existant pouvant être détruit

 Bâti existant pouvant être détruit avec relocalisation des commerces existants



 Secteur soumis à aléas d'inondation se référer aux conditions de constructibilité définies dans le règlement écrit et graphique

6.3 Zoom « ilot des Marronniers »

Les principes d'aménagement spécifiques à cet ilot sont les suivants :

- Elargissement de la voirie par la création d'un parking. L'objectif est de rythmer les alignements de la rue de la République et de composer des ouvertures vers le nouveau passage menant à l'espace vert au Nord de la commune **(a)** ;
- Organisation des bâtiments autour d'un espace vert collectif et mutualisation des accès véhicules (cf. cercles rouges) **(b)** ;
- Requalification de l'espace public par l'implantation de commerces et de services en rez-de-chaussée et par la plantation d'arbres sur voirie **(c)** ;
- Implantation de la maison médicale **au Sud-Ouest de l'avenue Lesdiguières (d)** ;
- Implantation de **deux espaces de stationnement en partie avant et en partie arrière de la construction (d)** ;
- Mise en valeur de l'entrée du centre ancien par la requalification des espaces publics, la valorisation du canal **(e)** ;



d'urbanisme)

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 2

Commune de LA VERPILLIERE

3. Règlement écrit

Vu pour être annexé
à la délibération de mise à disposition
de la modification simplifiée n° 2 du P.L.U.,
en date du

Le Maire,
Patrick MARGIER

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 - Champ d'application territoriale	3
Article 2- Division du territoire en zones.....	3
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique	4
Article 4- Adaptations mineures de certaines règles.....	4
Article 5 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels.....	5
Article 6- Risques et nuisances	5
Article 7- Droit de préemption urbain	21
Article 8- Classement des infrastructures bruyantes	21
Article 9 -Dispositions applicables aux secteurs de protection liées aux enjeux des milieux naturels et des paysages : éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme	21
Article 10- Définitions	24
Article 11 : Destinations et sous-destinations	32
Article 12 : Dispositions relatives à la définition des retraits.....	34
Article 13 : Dispositions relatives aux voies à grandes circulation	34
Article 14 : classement sonore des infrastructures terrestres	34
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	35
U 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	36
U 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	39
U 3 Equipement et réseaux	45
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
AU 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	48
AU 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	50
AU 3 Equipement et réseaux	53
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	55
A1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	56
A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	57
A3 Equipement et réseaux.....	59
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	61
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	61
N1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	62
N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	63
N3 Equipement et réseaux.....	65
Titre VI Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article commun à toutes les zones)	67
1 -Prescriptions générales applicables à toutes les constructions	67
2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves (hors constructions agricoles, industrielles, artisanales et de bureaux)	71
3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950).....	72
4 - Bâtiments agricoles	74
5 - Bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux	74

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LA VERPILLIERE

Article 2- Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au plan :

Article R151-18

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

Article R151-20

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

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

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

Article R151-22

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

Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

Article R151-24

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Article R151-25

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

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

Article 4- Adaptations mineures de certaines règles

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

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

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

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

Article 5 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

La commune est concernée par :

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

Les différents documents pris en compte (études, cartographie, dispositions, etc...) sont présentés dans les « Documents informatifs... » du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque naturel, les règles du code de la construction restent applicables. Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation en annexes du Plan Local d'Urbanisme. Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction.

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

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

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

Article 6- Risques et nuisances

Canalisations de matières dangereuses

La commune est traversée par une canalisation de transport de matières dangereuses : canalisation de gaz (Bourgoin-Jallieu – Chaponnay diamètre 200).

Canalisation	DN	PMS (bar)	Zone de dangers très graves (m)	Zone de dangers graves (m)	Zone de dangers significatifs(m)
			ELS	PEL	IRE
Bourgoin-Jallieu – Chaponnay	200	67.7	35	55	70

Cette canalisation a fait l'objet d'une SUP concernant :

- L'implantation et le passage
- La maîtrise de l'urbanisation.

Pour mémoire les prescriptions suivantes s'appliquent :

FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFETS POUR LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Servitudes d'utilité publique d'effets

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mines

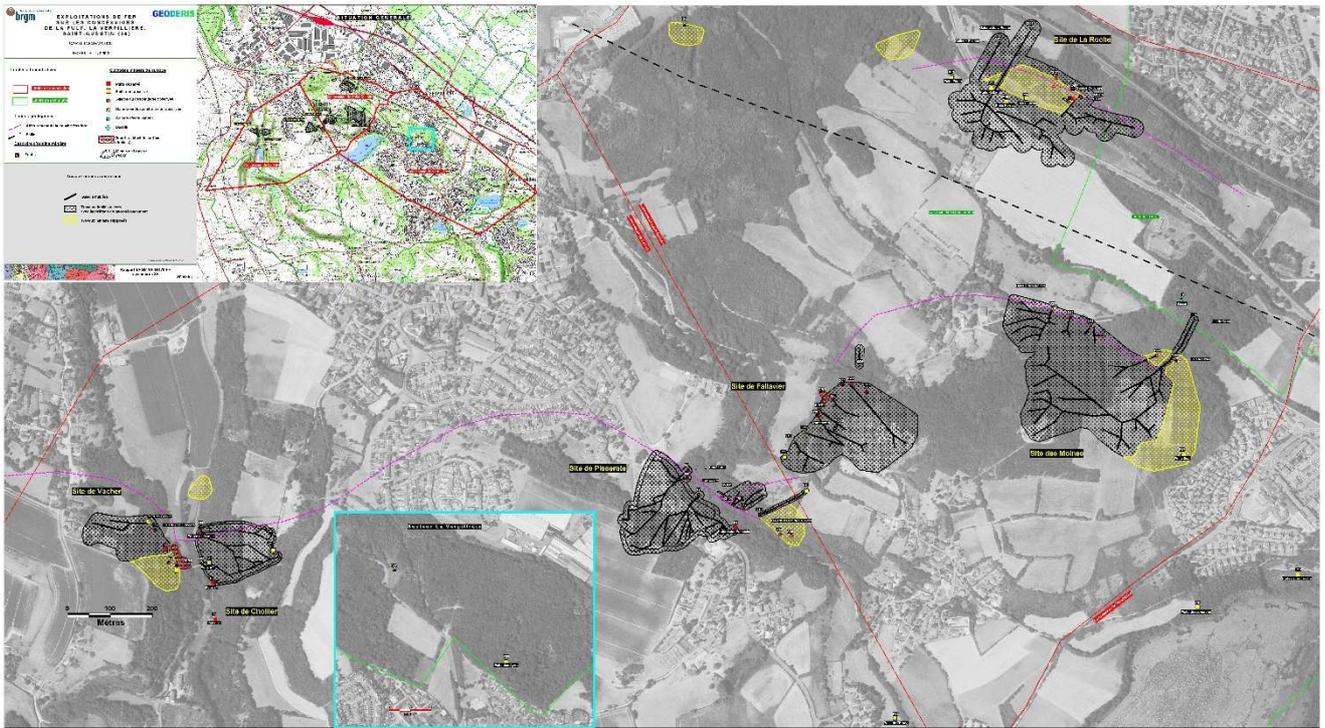
La commune est concernée par une carte des aléas miniers du bassin ferrifère de la Fuly portée à connaissance par courrier de M. le préfet de l'Isère du 17 août 2011 complétée le 13 mars 2018. Ces éléments sont annexés au PLU.

Dans les secteurs concernés et identifiés au document graphique le règlement suivant s'applique :

Zones	Zones non urbanisées bâties	Zones urbanisées		
Aléas et niveau Projets	Aléa effondrement localisé ou tassement de niveau moyen ou faible (hors zone d'aléa liée aux puits)	Aléa effondrement localisé de niveau moyen (hors zone d'aléa liée aux puits)	Aléa effondrement localisé de niveau faible (hors zone d'aléa liée aux puits)	Aléa tassement de niveau faible
Projets nouveaux autorisés	- la réalisation de clôtures	- la réalisation de clôtures	- la réalisation de clôtures et terrasses désolidarisées des autres constructions	- la réalisation de clôtures et terrasses désolidarisées des autres constructions
	- la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 20 m ² et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m ² .	- la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 20 m ² et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m ² .	- la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 20 m ² et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m ² .	- la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 20 m ² et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m ² .
	/	/	- les travaux d'exhaussement, décaissement et remodelage de terrain limités à 1 mètre	- les travaux d'exhaussement, décaissement et remodelage de terrain limités à 1 mètre
	/	/	- la création de zones de stationnement	- la création de zones de stationnement
	/	/	- la création de réseaux si impossible ailleurs, sous réserve qu'ils soient adaptables aux déformations	- la création de réseaux si impossible ailleurs, sous réserve qu'ils soient adaptables aux déformations
Projets sur constructions existantes autorisés	- la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	- la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	- la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	- la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier
	/	- la reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	- la reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	- la reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier
	- les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante,	- les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans	- les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans	- les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture,

Projets sur constructions existantes autorisés	tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes...	l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes...	l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes...	changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes...
	- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort	- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort	- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort	- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort
	- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie	- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie	- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie	- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie
	- les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens	- les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens	- les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens	- les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens
	- l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire	- l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire	- l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire	- l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire
	- les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations	- les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations	- les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations	- les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations
	/	- les changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité	- les changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité	- les changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité
	/	/	- les extensions latérales des bâtiments d'emprise au sol inférieure à 20 m ² et sans accroissement de la vulnérabilité	/
	/	/	- les rehaussements pour permettre l'aménagement de combles sans création de logements supplémentaires et limités à un seul étage	- les rehaussements pour permettre l'aménagement de combles sans création de logements supplémentaires et limités à un seul étage
	- les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.	- les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.	- les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.	- les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.

	- l'entretien et la mise aux normes des réseaux	- l'entretien et la mise aux normes des réseaux	- l'entretien et la mise aux normes des réseaux	- l'entretien et la mise aux normes des réseaux
--	---	---	---	---



Sismicité

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

PPRI

La commune est concernée par un PPRI, servitude d'utilité publique annexée au PLU.

Autres risques

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

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

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

Portée du présent document

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

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

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

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

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

Rappels préalables :

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

Méthode de traduction réglementaire des aléas :

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

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

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

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

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

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

JAUNE : consultation du SSR

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

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

Cette méthodologie appliquée au PLU conduit à classer :

- En zone rouge inconstructible tous les secteurs d'aléas forts et moyens
- En zone bleue constructible sous certaines conditions les secteurs d'aléas faibles.

Les aléas présents sur la commune de la Verpillière sont :

Aléa	Symbole	Définition du phénomène
Inondation de plaine	I	<p>Inondation à montée lente des eaux, permettant de prévoir et d'annoncer la submersion des terrains et donc de disposer de temps pour prendre des mesures efficaces de réduction des conséquences de l'inondation (ordre de grandeur de 12 h souhaitable). La vitesse du courant reste souvent faible, mais peut être localement élevée, voire très élevée. Les vallées de l'Isère et du Rhône relèvent de ce type.</p> <p>A ce phénomène, sont rattachées du fait de temps de réaction disponibles également importants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les inondations par remontée de nappe de secteurs communiquant avec le réseau hydrographique et contribuant ainsi aux crues de ce dernier, - les inondations par refoulement de rivières à crue lente dans leurs affluents ou les réseaux.
Inondation en pied de versant	I'	<p>Submersion par accumulation et stagnation d'eau sans apport de matériaux solides dans une dépression du terrain ou à l'amont d'un obstacle, sans communication avec le réseau hydrographique.</p> <p>L'eau provient d'un ruissellement sur versant ou d'une remontée de nappe.</p>
Ruissellement sur versant Ravinement	V	<p>Divagation des eaux météoriques en dehors du réseau hydrographique suite à de fortes précipitations.</p> <p>Ce phénomène peut provoquer l'apparition d'érosions localisées (ravinement).</p>
Glissement de terrain	G	<p>Mouvement d'une masse de terrain d'épaisseur variable le long d'une surface de rupture. L'ampleur du mouvement, sa vitesse et le volume de matériaux mobilisés sont éminemment variables : glissement affectant un versant sur plusieurs mètres (voire plusieurs dizaines de mètres) d'épaisseur, coulée boueuse, fluage d'une pellicule superficielle.</p>

Définitions :

- Façades exposées

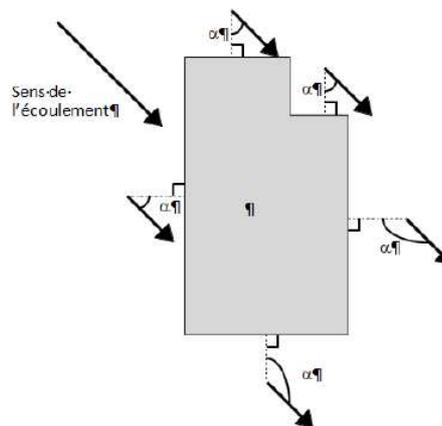
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

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

C'est pourquoi, sont considérés comme :

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

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci-après :

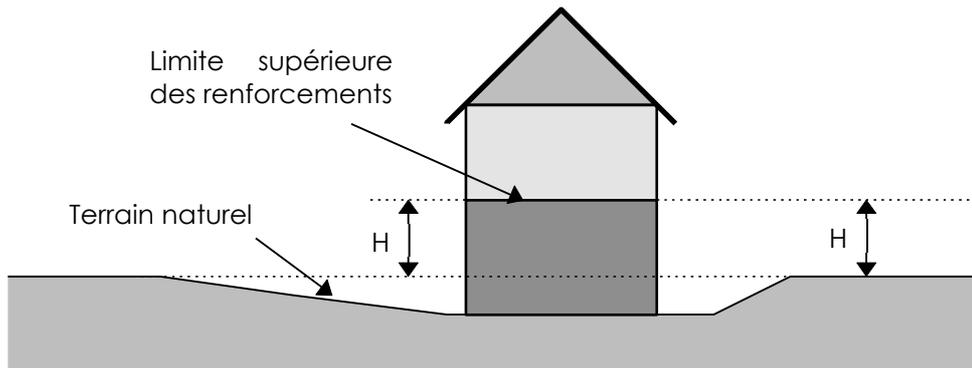


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

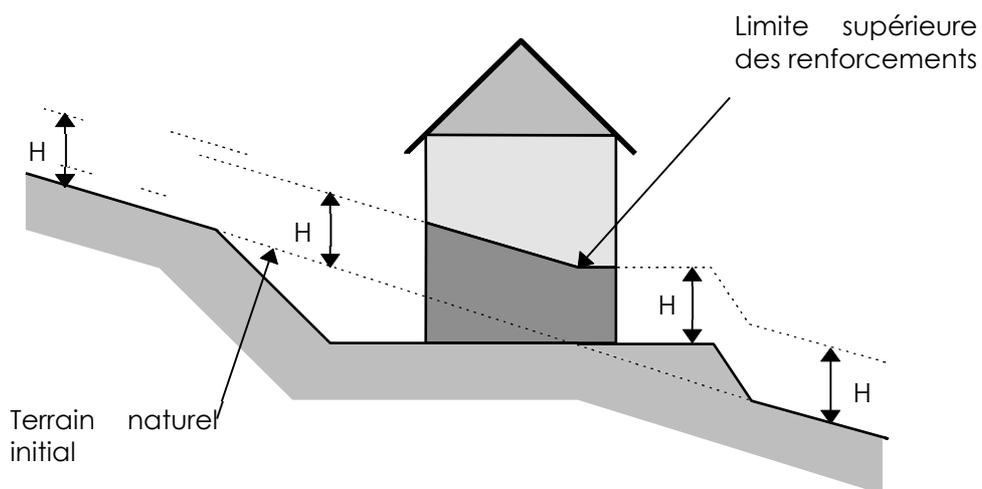
- Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

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

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



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



- Définition du RESI

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

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

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

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

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

- Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes :

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

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

Sous-secteurs exposés à des risques naturels

Les sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions sont :

- RIA- RIN liés à des risques d'inondation de plaine en zone agricole ou naturelle,
- RG liés à des risques de glissement de terrain,
- RV liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant.

Les sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :

- Bi1 liés à des risques d'inondation de plaine,
- Bg1 liés à des risques de glissement de terrain
- Bv1 liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant

1- Exceptions aux interdictions générales

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

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

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

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

- Qu'en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini ci-dessus, ne dépasse pas celui de la construction préexistante et que le premier plancher utilisable soit situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence
- Qu'en cas de reconstruction totale d'un bâtiment comprenant antérieurement un logement occupé par l'exploitant, le plancher du nouveau logement devra être situé au-dessus du niveau de référence
- Du respect des marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes définis ci-dessus
- Que les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts aient leur base au-dessus du niveau de la crue de référence.

Sont admis :

- Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - Les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- Les changements de destination (sauf ceux visant à la création de logements) sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
- Les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
- Les extensions de ces constructions.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- L'extension limitée du logement existant de l'exploitant agricole, forestier ou maraîcher, pour son occupation personnelle
- Les projets nouveaux nécessaires au stockage des matériels, équipements, récoltes, liés aux activités agricoles, maraîchères et forestières préexistant sur le lieu de leur implantation ;
- Les serres tunnels et leurs équipements ;
- Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement.
- Les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.
- Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement.

2- Secteurs d'interdictions

Dans les secteurs indicés RIA RIN, Bi1 :

Niveau de référence :

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

- Cotes de la crue de référence

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

- En Bi1, + 0,50 m par rapport au terrain naturel.

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

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

Sont interdits :

Dans les secteurs indicés RIA RIN :

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

- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RIA RIN ci-dessus.
- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés canaux, chantournes et petits cours d'eau.
- Les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés RV :

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

Dans les secteurs indicés RG :

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

Dans les secteurs indicés Bi1 :

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

3- Secteurs soumis à des conditions spéciales

Dans les secteurs indicés Bq1 :

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

Dans les secteurs indicés Bv1 :

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

Dans les secteurs indicés Bi1, sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par le chapitre 1-5, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article ci-après, notamment :

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

Bi1 Niveau de référence : + 0,50 m par rapport au terrain naturel

Prescriptions à respecter par les projets admis :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence
- Les constructions, autres que hangars agricoles ouverts et modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², sous réserve que le premier niveau utilisable soit situé au-dessus

du niveau de référence, ou, sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation au-dessus du niveau de référence.

- Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes.
- Le RESI devra être inférieur à 0,50 :
 - Pour les permis groupés R 421-7-1 ;
 - Pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - Pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
 - Pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence.
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.
- En Bi1 et Bi'1 : les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.
- Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
 - Pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges
 - Pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges ;

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

Article 7- Droit de préemption urbain

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

Article 8- Classement des infrastructures bruyantes

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

Article 9 -Dispositions applicables aux secteurs de protection liées aux enjeux des milieux naturels et des paysages : éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme

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

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

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

Sur la commune, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, et des parcs et bâtiments de qualité patrimoniale.

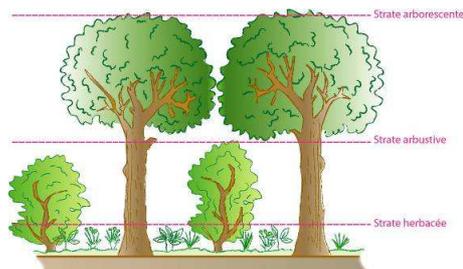
Pour les haies :

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

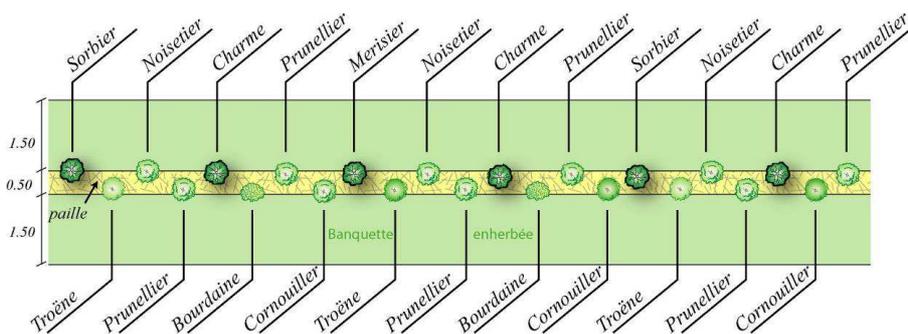
Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L.151-23 ou L151-19, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes.

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

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



Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



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

Pour les parcs et arbres remarquables dans l'espace urbain :

Cette identification implique les dispositions suivantes :

- Les arbres identifiés ne doivent pas être détruits
- En cas de problème phytosanitaires exigeant leur abattage, ils doivent être remplacés par des essences « dites nobles ou de parcs » détaillées ci-dessous :

Les « essences dites nobles ou de parc » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » ou essences de parcs : Tilleul,

Cèdre, Marronnier, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin, Muriers, Ginkgo Biloba, Ifs, Buis.

De plus :

- Des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- Les conifères peuvent remplacer des conifères, mais ne peuvent pas remplacer des feuillus.

Conditions particulières applicables au secteur AUV de la Verne :

Les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme en bordure de l'avenue des Alpes pourront intégrer des espaces collectifs, des stationnements, parcours en modes doux ou actifs, et accès.

Pour le bâti identifié :

Les éléments bâtis identifiés au document graphique ne pourront pas être détruits, ils devront être restaurés dans le respect de leur caractère d'origine.

Article 10- Définitions

Affouillement – exhaussement des sols

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

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

Acrotère : Muret plein ou à claire voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture terrasse d'un bâtiment.

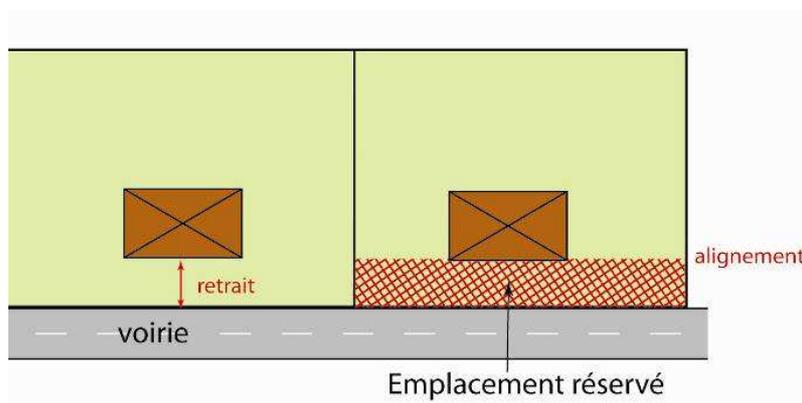
Alignement :

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

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

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

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



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

Aménagement :

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

Annexe et locaux accessoires (définition lexicque national)

- Annexe

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

- Local accessoire

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

Caravane

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

Coupe et abattage d'arbres

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

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

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

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

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Constructions à usage de stationnement

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

Défrichement

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

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

Égout de toiture :

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

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

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

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

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

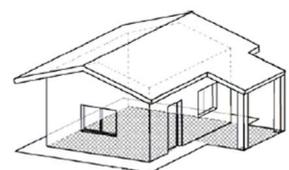
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les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

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

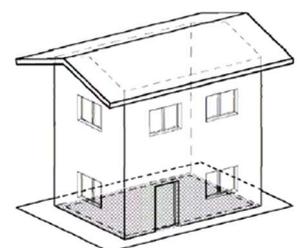
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

Croquis 18



Croquis 19



 : emprise au sol

Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

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

Article L113-2 du code de l'urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en « Evergreen » ...).

Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

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

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

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

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

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

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

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

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

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

Extension

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

Hauteur maximale

La hauteur d'une construction, est égale à la différence d'altitude entre la construction (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) et le niveau de sol avant travaux. Pour les constructions situées en limite avec une voie, le point de référence à prendre en compte est uniquement celui du niveau de la voie.

Impasse

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

Implantation :

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur.

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

Limites latérales :

Limites qui aboutissent à une voie.

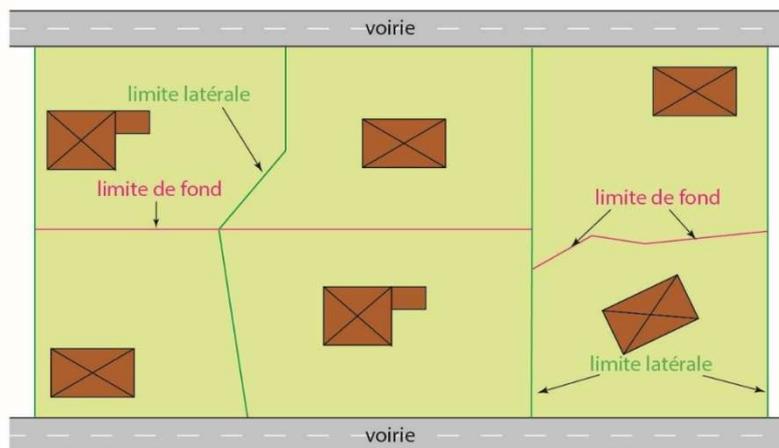
Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle) :

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

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

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

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



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

Modénature

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

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

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

Piscine : bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc. Pour son implantation, les distances sont mesurées au bord du bassin.

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

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

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

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

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

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

Surface de plancher

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

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

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

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

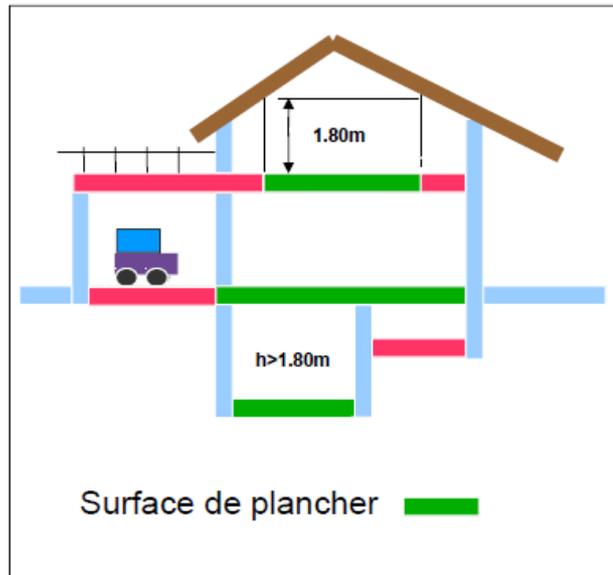
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

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

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

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

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



Voies ou emprises publiques

(Définition lexicale nationale)

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

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

Article 11 : Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

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

Les sous-destinations sont :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 12 : Dispositions relatives à la définition des retraits

Les règles d'implantation définies dans le règlement, s'entendent au nu extérieur du mur de façade. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et les oriels dès que leur profondeur est au plus égale à 0.60 m et à une hauteur supérieure à 3.50 m du niveau fini du terrain.

Article 13 : Dispositions relatives aux voies à grandes circulation

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

Article 14 : classement sonore des infrastructures terrestres

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

Il est rappelé :

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

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

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

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- Ua : zone de bâti historique dominant, multifonctionnelle correspondant au centre historique.
- Ub : les espaces urbains à dominante d'habitat collectif de grande volumétrie.
- Uc : les espaces à dominante pavillonnaire
- Ue : correspondant aux grands secteurs d'équipements d'intérêt collectif. Le secteur Uem correspond au site scolaire des Maristes
- Ui : les zones d'activités économiques. Le secteur Uia correspond aux secteurs à vocation commerciale, le secteur Uic au secteur du village de marques, le secteur Uif au secteur de Tecumseh, la zone Uib en entrée de ville.

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

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

Les zones U sont concernées par la présence de risques identifiés au document graphique, se référer au titre1 article 6 du présent règlement.

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Légende :

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

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Ua	Ub et Uba	Uc, Uca, Ucb, Ucc Ucd	Ue et Uem	Ui	Uia	Uib	Uic	Uif
Habitation	Logement	V	V	V	X	X	X	X	X	X
	Hébergement	V	V	V	V* N°3	V* N°3	V* N°3	V* N°3	V* N°3	V* N°3
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V	V* n°1	X	X	V	X	V	X
	Restauration	V	V	V* n°1	X	V	V	V	V	X
	Commerce de gros	X	X	V* n°1	X	V	V	V	V	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V* n°2	X	X	V	X	V	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V* n°1	X	V	V	V	V	X
	Cinéma	V	V	V	X	X	V	X	V	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	V	V	V	V

	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	V	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V	V	V	V	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	V	X	X	X	V
	Entrepôt	X	X	V* n°1	X	V	X	X	X	X
	Bureau	V	V	V* n°2	X	V	V	V	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	X	V	V	V	V	V

Les autres usages et occupations

	Ua	Ub et Uba	Uc, Uca, Ucb, Ucc Ucd	Ue et Uem	Ui	Uia	Uib	Uic	Uit
Les dépôts de matériaux, de véhicules, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature, les carrières	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les ICPE soumise à autorisation	X	X	X	X	V	V	V	V	V

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

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

Conditions particulières :

N°1 :

Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes des sous-destinations concernées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux, et dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale.

Dans la zone Ucd, sont de plus autorisées les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre, notamment dans la bande de 2 mètres au moins définie en retrait de l'alignement des voies, sauf accès et espace de dégagement visuel lié.

N° 2

Sont autorisés :

- les constructions des sous-destinations concernées dans la limite de 30 m² de surface de plancher,
- le changement de destination du bâtiment identifié au « plan de zonage », document graphique du règlement pour des sous-destinations concernées, ainsi que les aires de stationnement liés et nécessaires à l'activité.

N° 3

Sont autorisées les hébergements de gardien dans les conditions cumulatives suivantes :

- La surface de plancher ne doit pas représenter plus de 20% de la surface de plancher dédiée à l'activité
- La surface de plancher est limitée à 100 m²
- Les loges de gardien doivent être intégrées dans le volume bâti de la construction à usage d'activité.

De plus conditions particulières à la zone Ucb :

- Les piscines sont autorisées uniquement si elles sont hors sol
- Les sous-sols sont interdits.

De plus conditions particulières aux zones Ui et Uia :

Les piscines sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires au fonctionnement des activités économiques

Conditions particulières :

La zone U est concernée par un périmètre mis en place au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme identifié au document graphique :

A ce titre et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10m² d'emprise au sol et de surface de plancher sont interdites. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 10m² d'emprise au sol et de surface de plancher, des constructions existantes sont autorisés.

La zone U est concernée par des risques, se référer à l'article 6 des dispositions générales.

1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Dans la zone Ua

Au titre de l'article R151-37 4° du code de l'urbanisme, la zone Ua comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. A ce titre les

changements de destinations des commerces existants sont interdits sauf vers les destinations et sous destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma hébergement hôtelier et touristique

Dans ces secteurs, le **rez-de-chaussée** des constructions nouvelles doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma hébergement hôtelier et touristique. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire, et s'établit sur une profondeur minimale de 15 m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Dans l'ensemble des zones Ua, Ub, Uba, Uc, Uca, Ucb, Ucc, Ucd

Ces zones sont soumises dans leur intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif à partir de 20 logements construits 20 % au minimum du nombre de logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

U 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions est la suivante :

Dans la zone Ua

- 10 m mesurés à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère
- 3.50 m pour les annexes aux habitations, mesurés à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère à partir du niveau de sol avant travaux

Dans les zones Ub et Uba

- 12.50 m mesurés à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère
- 3.50 m pour les annexes aux habitations, mesurés à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère à partir du niveau de sol avant travaux
- La hauteur de la construction ne pourra excéder 3.50 m sur limite séparative sauf en cas de construction jointive mesurés à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère à partir du niveau de sol avant travaux

Dans la zone Uca

- 8m mesurés à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère à partir du terrain naturel
- 3.50 m pour les annexes aux habitations, mesurés à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère à partir à partir du niveau de sol avant travaux
- La hauteur de la construction ne pourra excéder 3.50 m sur limite séparative sauf en cas de construction jointive mesurés à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère à partir du niveau de sol avant travaux

Dans les zones Uc, Ucb, Ucc et Ucd

- 6 m mesurés à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère à partir du niveau de sol avant travaux
- 3.50 m pour les annexes aux habitations, mesurés à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère à partir du niveau de sol avant travaux
- La hauteur de la construction ne pourra excéder 3.50 m sur limite séparative sauf en cas de construction jointive mesurés à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère à partir du niveau de sol avant travaux

Dans la zone Ue :

Non réglementé

Dans la zone Uem :

- 10m à partir du niveau de sol avant travaux

Dans la zone Ui

- 25 m pour les hébergements hôteliers à partir du niveau de sol avant travaux
- 15 m pour les autres constructions à partir du niveau de sol avant travaux
- 3.50 pour les annexes aux habitations, la hauteur de la construction ne pourra excéder 3.50 m sur limite séparative

Dans la zone Uia

- 10 m à partir du niveau de sol avant travaux
- 3.50 pour les annexes aux habitations, la hauteur de la construction ne pourra excéder 3.50 m sur limite séparative à partir du niveau de sol avant travaux

Dans la zone Uib

- 7m à partir du niveau de sol avant travaux

Dans la zone Uic

- 6 m à partir du niveau de sol avant travaux

Dans la zone Uit

- 10 m à partir du niveau de sol avant travaux

Dispositions particulières applicables à toutes les zones U

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

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

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

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

Les constructions doivent être édifiées :

Dans la zone Ua et Uba :

Les façades sur rue doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les annexes et les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans les zones Ub, Ue et Uem :

Non réglementé

Dans l'ensemble des zones Uc, Uca, Ucb, Ucc et Ucd :

Les constructions seront implantées avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

Les annexes et les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m à compter de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

Dans la zone Ui et Uib :

Les constructions seront implantées avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans la zone Uia :

Les constructions seront implantées avec un retrait minimal de 7 m à compter de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans la zone Uic :

Les constructions seront implantées avec un retrait minimal de 6 m à compter de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans la zone Uit :

Les constructions seront implantées au futur alignement.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones U

Dans toutes les zones U, les locaux de stockage des déchets pourront s'implanter à l'alignement des voies.

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

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

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

Les constructions seront édifiées de la façon suivante :

Dans la zone Ua, Ub et Uba

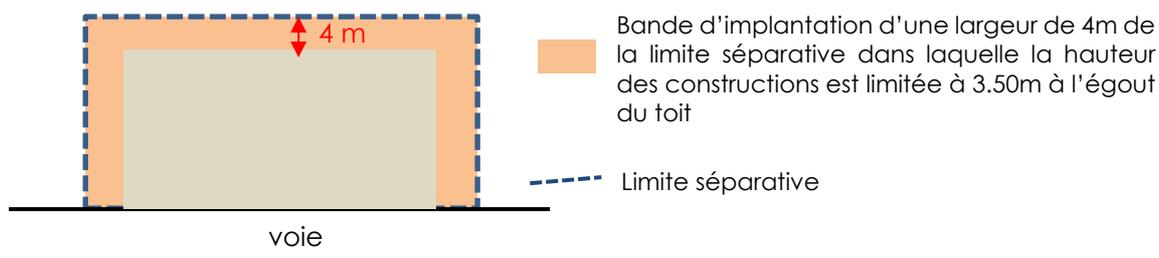
- Soit sur limite séparative
- Soit avec un retrait minimal de 3 m de la limite séparative. Pour les annexes et les piscines ce retrait peut être ramené à 1m.

Dans les zones Uc, Uca, Ucb, Ucc et Ucd

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

Les annexes et les piscines peuvent être édifiées sur la limite séparative ou avec un retrait minimal de 1 m.

De plus dans une bande d'une largeur de 4 m mesurée depuis la limite séparative, les constructions ne pourront pas excéder 3.50 m de hauteur à l'égout du toit.



Dans la zone Ue, Uem et la zone Uit

Non réglementé

Dans la zone Ui et Uib

- Soit sur limite séparative
- Soit avec un retrait minimal de 6 m

Dans la zone Uia

- Avec un retrait minimal de 4 m

Dans la zone Uic

- À l'intérieur de la zone Uic : sur limite séparative ou avec un retrait
- En limite de zone Uic : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones U

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

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

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

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il sera fait application de l'article L151-21 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble des zones Ua, Ub, Uba, Ue, Ui, Uia, Uib, Uic et Uif

Non réglementé

Dans l'ensemble des zones Uc, Uca, Ucb, Ucc et Ucd :

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

Les annexes à l'habitation et les piscines ne sont pas concernées par cette règle.

2.1.5 Emprise au sol

Dans les zones Ua, Ue,

Non réglementé

Dans la zone Uem

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0.4

Dans les zones Ub, Uba, Ucc et Ucd

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0.7

Dans les zones Uc, Uca et Ucb et la zone Uic

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0.5

Dans les zones Ui, Uib et Uif

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0.75

Dans la zone Uia

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0.6

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

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

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

Dans les zones Ua, Ub, Uba, Ue, Uem, Uc, Uca, Ucb, Ucc, et Ucd

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 10 places.

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

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

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

De plus dans l'ensemble des zones Uc, Uca et Ucb

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 20 % de la superficie du tènement de l'opération ~~avec au minimum 300 m² d'espace végétalisé d'un seul tenant.~~

De plus il est exigé la plantation d'au moins un arbre par tranche de 0 à 500 m² de terrain.

Dans l'ensemble des zones Ui, Uib, Uia, Uic, Uif

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

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

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 15 % de la superficie du tènement de l'opération. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...). Cette proportion pourra être réduite à 10% si la toiture est végétalisée ou si les stationnements sont végétalisés au sol.

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

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

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

Le long des limites séparatives : une bande plantée ou végétalisée sera aménagée.

2. 4 Stationnement

a) Modalités d'application et règles générales

Stationnements automobiles

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Ainsi, dans le cas de places en enfilade, seule une place entre dans le décompte du nombre de places exigées, sauf si les places en enfilades sont attribuées au même logement, comptabilisées dans la limite de deux places par logement.

La surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 25 m² y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales d'une place pour véhicule particulier sont fixées à 2,50 mètres x 5 mètres.

Les places de stationnement visiteurs sont accessibles depuis le domaine public sans que soit précisée la place de stationnement que les visiteurs doivent utiliser.

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet et/ou par unité de logement, y compris logement existant dans le cadre d'une réhabilitation conduisant à augmenter le nombre de logements ; il est arrondi au nombre entier supérieur. Toutefois, celui-ci peut être plafonné par des dispositions ou réglementations supérieures (logement locatif financé par un prêt par l'Etat et/ou proximité de la gare). De même, ne sont pas prises en compte dans la surface de plancher les surfaces réservées aux locaux techniques ou annexes, au stationnement des véhicules, etc. à condition de justifier de leur nature et de leur nécessité pour le projet.

Lorsque la disposition ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, ou, lorsque la disposition définit une base pouvant être adaptée, les besoins seront estimés par le pétitionnaire. Cette estimation devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc...) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations...).

Stationnements vélos

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

b) Règles spécifiques

Dans l'ensemble des zones Ua, Ub, Uba, Uc, Uca, Ucb, Ucc et Ucd

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

Il est exigé pour le stationnement automobile au moins :

- 1.6 place de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé par construction neuve, par changement de destination ou par réhabilitation conduisant à augmenter le nombre de logements.
- A partir de 15 logements créés, il est exigé en plus 1 place visiteurs pour 5 logements créés.

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

Dans le périmètre de 500 m autour de la gare, reporté au document graphique, il est exigé 1 place de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé par construction neuve, par changement de destination ou par réhabilitation. Cette exigence est portée à 0.5 place par logement pour les logements locatifs sociaux.

Il est exigé pour tout projet d'immeuble d'habitation, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert dédié aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, d'une surface minimale définie sur la base d'une place de 1.5m² pour 45 m² de surface de plancher toutes surfaces comprises sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2.25 m² (1.5 place X1.5 m²) par logement. La surface de cet espace ne pourra pas être inférieure 8m² pour un programme collectif de logements.

Dans la zone Ue

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

Dans la zone Uem :

Il est exigé un minimum de 45m² d'espace de stationnement pour 80 m² de surface de plancher créée.

Dans l'ensemble des zones U

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

Il est exigé pour le stationnement automobile au moins :

- Pour les entrepôts, les stationnements nécessaires aux besoins de l'activité doivent être réalisés sur le tènement de la construction
- 1 place pour 20 m² de surface de plancher de bureau
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher d'industrie
- 1.5 place par chambre pour les hébergements hôteliers
- 1 place pour 35 m² de surface de plancher pour les autres destinations autorisées. Cette disposition pourra être adaptée au contexte et besoin pour les projets à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics ou à sous-destination d'hébergement.

Il est exigé pour tout projet l'aménagement d'un local ou emplacement couvert dédié aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, dimensionné par rapport à la nature de l'activité et à son fonctionnement. Pour tout projet d'immeuble de bureaux, ce local ou emplacement aura une surface minimale définie sur la base d'une place de 1.5 m² pour 50 m² de surface de plancher.

U 3 Equipement et réseaux

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

ACCES :

Dans l'ensemble des zones U

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

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

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

~~L'ensemble des constructions et des parcelles issues de la division.~~

Jusqu'à 3 logements desservis, y compris logements existants, l'accès devra présenter une largeur minimale de 4m.

A partir de 4 logements desservis, y compris logements existants, l'accès devra présenter une largeur minimale de 5 m. En zone Ua cette largeur minimale est portée à 4 m.

En limite de voie publique, le portail d'accès devra être disposé avec un retrait minimum de 5 m ou avec un autre retrait permettant le stationnement d'un véhicule de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public. Cette règle ne s'applique pas impasses privées ou publiques.

Toutefois, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme (ensemble urbain) ou liées à la configuration du terrain, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

VOIRIE :

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

Pour les voies nouvelles terminant en impasse, il est requis un aménagement permettant aux véhicules de services publics et de secours de faire demi-tour. A partir de 3 logements desservis les voies nouvelles auront une largeur minimale de 5 m de chaussée. En zone Ua cette largeur minimale est portée à 4 m.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

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

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

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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

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

Le PLU de la Verpillière distingue :

- La zone AUv sur le secteur de la Verne
- La zone AUd sur le secteur de Danet
- La zone AUt sur le secteur Tecumseh

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

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

Les zones AU sont concernées par la présence de risques identifiés au document graphique, se référer au titre1 article 6 du présent règlement.

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Légende :

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

Les destinations et sous destinations

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

Les autres usages et occupations

	AUv	AU†	AUd
Les dépôts de matériaux, de véhicules, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature, les carrières	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X	X

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X
Les ICPE soumise à autorisation	X	X	X

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

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

Dans la zone AUt2, les constructions autorisées à l'article 1-1 pourront être édifiées une fois que la zone AUt1 sera couverte par des permis de construire délivrés.

Dans la zone AUt3, les constructions autorisées à l'article 1-1 pourront être édifiées une fois que la zone AUt2 sera couverte par des permis de construire délivrés.

Conditions particulières :

N°1 :

Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes des sous-destinations concernées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux, et dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale.

N° 2

Les constructions des sous-destinations concernées sont autorisées dans la limite de 30 m² de surface de plancher.

1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les zones AUv, AUt et AUd

Ces zones sont soumises dans leur intégralité à l'article L151-41-4e du code de l'urbanisme. Le programme de logements est défini dans les orientations d'aménagement et de Programmation.

Ainsi à l'échelle de chaque zone AUd 25 % au minimum du nombre de logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

Ainsi à l'échelle de la zone AUv :

- Le secteur 1 défini dans l'OAP 100% des logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements sociaux est arrondie à l'entier supérieur
- Les autres secteurs 20% au moins des logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements sociaux est arrondie à l'entier supérieur

Ainsi à l'échelle de la zone AUt 27 % au minimum du nombre de logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements sociaux est arrondie à l'entier supérieur. Ils devront être répartis de la façon suivante :

- 100% sur la partie de l'OAP concernant le site 3f
- 25 % sur la partie de l'OAP concernant le site de Tecumseh
- 25% à partir de 20logts créés sur la partie de l'OAP concernant la rive Nord de l'avenue de la Libération
- 50% minimum sur la partie de l'OAP concernant le site du Dojo

AU 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère à partir du terrain naturel est fixée de la façon suivante :

Dans la zone AUv

- 18 m. De plus les hauteurs seront graduées selon les dispositions définies par les orientations d'aménagement et de Programmation
- 3.50 m pour les annexes aux habitations,

Dans la zone AUt

- 12 m
- 3.50 m pour les annexes aux habitations,

Dans la zone AUd

- 9m
- 3.50 m pour les annexes aux habitations,

Dispositions particulières applicables à toutes les zones AU

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

Les constructions doivent être édifiées :

Dans les zones AUv et AUt

Non réglementé

Dans la zone AUd

Les constructions seront implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones AU

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

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

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

Les constructions seront édifiées de la façon suivante :

Dans les zones AUv et AUt

Non réglementé

Dans la zone AUd

- Soit sur limite séparative
- Soit avec un retrait minimal de 3m

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones AU

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

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

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

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Dans la zone AUv

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0.3

Dans la zone AUt

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0.7

Dans la zone AUd

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0.7

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

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

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

Dans les zones AUv, AUt, AUd

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 10 places.

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

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

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux

- En complément des espaces libres plantés sont possibles

De plus il est exigé la plantation d'au moins un arbre par tranche de 0 à 500 m² de terrain.

2. 4 Stationnement

a) Modalités d'application et règles générales

Stationnements automobiles

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Ainsi, dans le cas de places en enfilade, seule une place entre dans le décompte du nombre de places exigées, sauf si les places en enfilades sont attribuées au même logement, comptabilisées dans la limite de deux places par logement.

La surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 25 m² y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales d'une place pour véhicule particulier sont fixées à 2,50 mètres x 5 mètres.

Les places de stationnement visiteurs sont accessibles depuis le domaine public sans que soit précisée la place de stationnement que les visiteurs doivent utiliser.

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet et/ou par unité de logement, y compris logement existant dans le cadre d'une réhabilitation conduisant à augmenter le nombre de logements ; il est arrondi au nombre entier supérieur. Toutefois, celui-ci peut être plafonné par des dispositions ou réglementations supérieures (logement locatif financé par un prêt par l'Etat et/ou proximité de la gare). De même, ne sont pas prises en compte dans la surface de plancher les surfaces réservées aux locaux techniques ou annexes, au stationnement des véhicules, etc. à condition de justifier de leur nature et de leur nécessité pour le projet.

Lorsque la disposition ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, ou, lorsque la disposition définit une base pouvant être adaptée, les besoins seront estimés par le pétitionnaire. Cette estimation devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc...) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations...).

Stationnements vélos

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

b) Règles spécifiques

Dans l'ensemble des zones AUt et AUd

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

Il est exigé pour le stationnement automobile au moins :

- 1.6 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé par construction neuve, par changement de destination ou par réhabilitation.
- A partir de 15 logements créés, il est exigé en plus 1 place visiteurs pour 5 logements créés.

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

Dans la zone AUv

Il est exigé au moins :

- 1 place de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé par construction neuve, par changement de destination ou par réhabilitation.
- A partir de 15 logements créés, il est exigé en plus 1 place visiteurs pour 5 logements créés.

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

De plus dans les zones AUt et AUv :

60% des espaces de stationnement doivent être intégrés dans la construction ou en sous-sol.

De plus dans l'ensemble des zones AU

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

Il est exigé pour le stationnement automobile au moins :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher de bureau
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher d'industrie
- 1 place pour 100 m² de surface de plancher d'entrepôt
- 1.5 place par chambre pour les hébergements hôteliers
- 1 place pour 35 m² de surface de plancher pour les autres destinations autorisées hors destination habitation.
- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les places de stationnements nécessaires aux besoins des équipements et services devront être aménagées sur le tènement de l'opération.

Il est exigé, pour tout projet, pour le stationnement des deux roues non motorisés, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert dédié aux, accessible et fonctionnel :

- **D**'une surface minimale définie sur la base de 1.5 place par logement pour tout immeuble d'habitation
- **D**'une surface minimale définie sur la base de 1 place pour 50 m² de surface de plancher pour tout immeuble de bureau
- **D**imensionné par rapport à la nature de l'activité et à son fonctionnement pour les autres destinations.

AU 3 Equipement et réseaux

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

ACCES :

Dans l'ensemble des zones AU

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

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

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

~~En cas de constructions successives par divisions parcellaire, il est exigé un accès commun pour l'ensemble des constructions et des parcelles issues de la division.~~

A partir de 5 logements desservis, y compris logements existants, l'accès devra présenter une largeur minimale de 5 m.

Le portail d'accès devra être disposé avec un retrait de 5m ou avec un autre retrait permettant le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

VOIRIE :

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

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

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

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

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

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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

NB : la zone A intègre un secteur Ap à préserver pour des raisons paysagères et rendu inconstructible. La zone A intègre des secteurs Apzh où sont présentes des zones humides.

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

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

Les zones A sont concernées par la présence de risques identifiés au document graphique, se référer au titre 1 article 6 du présent règlement.

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

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

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

Dans la zone A sont admis :

- La sous-destination « exploitation agricole » telle que l'exploitation agricole est définie dans les définitions des dispositions générales.
- La sous-destination « exploitation forestière »
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Ils sont limités à 2 m de hauteur ou de profondeur. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :
 - Dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension, et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension)
 - Et si la construction avant extension présente une surface minimale de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les habitations existantes :
 - Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol au total des annexes. Elles devront s'implanter à une distance de moins de 20 m de la construction principale.
 - Les piscines devront s'implanter à une distance de moins de 20 m de la construction principale et les bassins sont limitées à 40 m².

Dans la zone Ap sont admis :

- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Ils sont limités à 2 m de hauteur ou de profondeur Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Dans la zone Apzh sont admis :

- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination

La zone A est concernée par des risques, se référer à l'article 6 des dispositions générales.

1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère à partir du terrain naturel est fixée de la façon suivante :

Pour les habitations :

- La hauteur maximale à l'égout du toit est de 6 m,
- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 6 m au bas de l'acrotère.
- La hauteur maximale est de 3.50 m pour les constructions à usage d'annexes aux habitations.

Pour les constructions techniques agricoles ou forestières :

- La hauteur est limitée à 20 m pour les silos.

Dispositions particulières

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

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

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

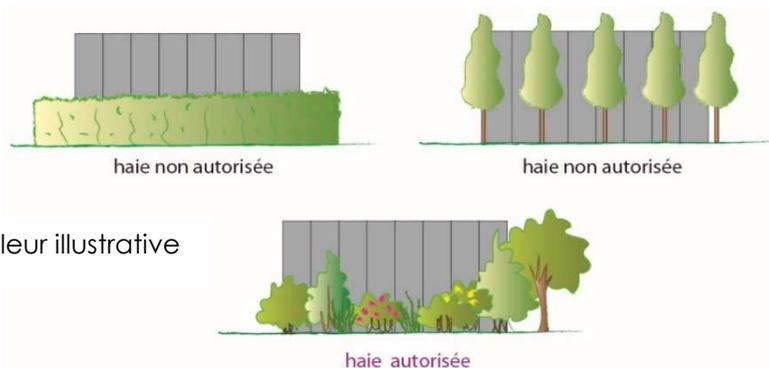
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

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

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

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



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

Plantations :

Elles seront composées d'essences variées et locales.

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

2. 4 Stationnement

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

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par unité de logement créé. L'arrondi se fait à l'entier supérieur.

A3 Equipement et réseaux

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

ACCES :

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

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

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

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

VOIRIE :

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

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

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau collectif d'assainissement :

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

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

L'assainissement non collectif respectera la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

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

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.
Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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

Elle comporte :

Un sous-secteur NL : destiné aux activités de loisirs de plein air

Un sous-secteur Nj correspondant aux jardins et aux parcs

Un sous-secteur NzH où sont présentes des zones humides

Un sous-secteur NLzh où sont présentes des zones humides

Un sous-secteur Nco où est présent un corridor écologique

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

On rappellera que l'autoroute est intégrée dans ce zonage.

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

NB : Les zones N sont concernées par la présence de risques identifiés au document graphique, se référer au titre1 article 6 du présent règlement.

L'autoroute est aussi présente dans cette zone

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

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

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

Dans la zone N

Sont admis :

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.
- Les installations, ouvrages et constructions nécessaires aux services publics et ceux dans le cadre de la concession autoroutière dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Ils sont limités à 2 m de hauteur ou de profondeur. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :
 - Dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension, et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension)
 - Et si la construction avant extension présente une surface minimale de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les habitations existantes :
 - Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol au total des annexes. Elles devront s'implanter à une distance de moins de 20 m de la construction principale.
 - Les piscines devront s'implanter à une distance de moins de 20 m de la construction principale et les bassins sont limitées à 40 m².

Dans la zone NZH

Sont admis :

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.
- Les installations, ouvrages et constructions nécessaires aux services publics et ceux dans le cadre de la concession autoroutière dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages sous réserve de ne pas impacter les zones humides présentes.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :
 - Dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension, et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension)
 - Et si la construction avant extension présente une surface minimale de 50 m² de surface de plancher.

- Pour les habitations existantes :
 - Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol au total des annexes. Elles devront s'implanter à une distance de moins de 20 m de la construction principale.
 - Les piscines devront s'implanter à une distance de moins de 20 m de la construction principale et les bassins sont limitées à 40m²

Dans la zone Nj

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels et Les installations, ouvrages et constructions nécessaires aux services publics.
- Les aménagements, installations nécessaires à la pratique des loisirs ainsi que les constructions d'intérêt collectifs et services publics dans la limite de 50m² d'emprise au sol
- Les constructions de la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics dans la limite de 50m² d'emprise au sol

Dans la zone NL

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels et Les installations, ouvrages et constructions nécessaires aux services publics
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Ils sont limités à 2 m de hauteur ou de profondeur. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- Les aménagements, installations nécessaires à la pratique des loisirs et activités de plein air

Dans la zone NLZH

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.
- Les installations, ouvrages et constructions nécessaires aux services publics dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- Les aménagements, installations nécessaires à la pratique des loisirs et activités de plein air

Dans la zone NCO

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère à partir du terrain naturel est fixée de la façon suivante :

Pour les habitations :

- La hauteur maximale à l'égout du toit est de 6m,
- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 6 m au bas de l'acrotère.
- La hauteur maximale est de 3.50 m pour les constructions à usage d'annexes aux habitations.

Dispositions particulières

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

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

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Ces dispositions s'appliquent notamment aux installations, aménagements et ouvrages nécessaires à la concession autoroutière.

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

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

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

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

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

Plantations :

Elles seront composées d'essences variées et locales.

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

2.4 Stationnement

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

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par unité de logement créé. L'arrondi se fait à l'entier supérieur.

N3 Equipement et réseaux

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

ACCES :

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

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

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

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

VOIRIE :

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

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

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau collectif d'assainissement :

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

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

L'assainissement non collectif respectera la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

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

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

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

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

1 -Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

1.1/ Aspect

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

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



Photos à valeur illustrative



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

1.2/ Enduits et couleurs et des façades

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

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

Dans la zone Uo, le maintien du caractère ancien doit être privilégié dans le cadre des réhabilitations.

Les couleurs vives et blanche sont interdites.

Les façades bois et végétalisées sont admises.

Les bardages doivent être de finition mate. Les couleurs vives et primaires sont interdites en grande surface, elles doivent être intégrées dans un projet architectural de qualité.

Les imitations de faux parements, fausses pierres sont interdites.

Les panneaux en tôle nervurée sont interdits dans l'ensemble des zones Ua, Ub, Uc et AU.

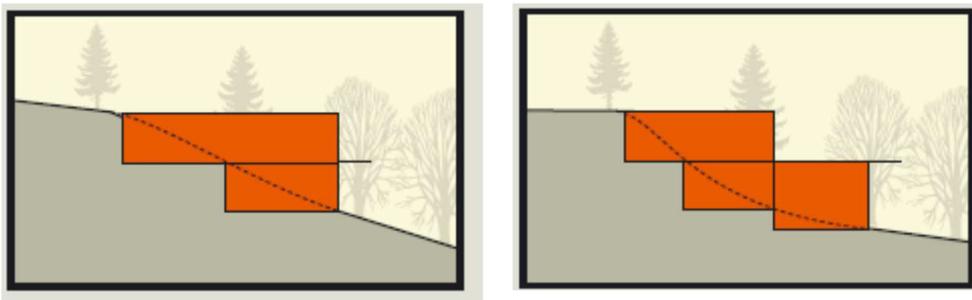
1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

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

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

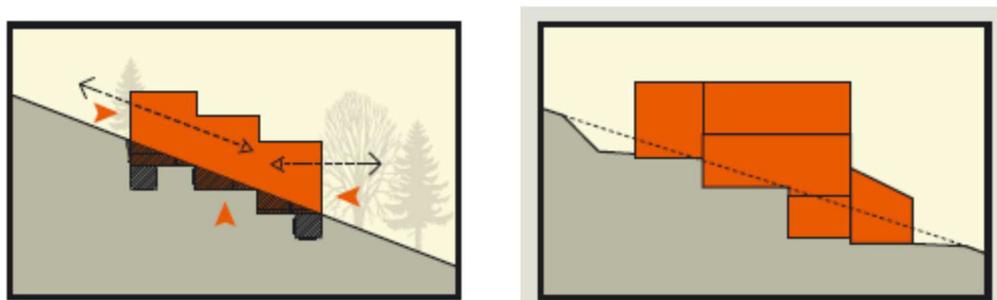
Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

Par encastrement dans le terrain :



En accompagnant la pente (étagement en cascade) :

Schémas à valeur illustrative



Composition des talus :

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

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

1.4 Locaux de stockage des déchets

Ils doivent être enfouis dans les zones AU et implantés en limite de voie.

1.5/ Clôtures

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

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

Pour l'ensemble des zones Ua, Ub, Uba, Uc, Uca, Ucb, Ucc, Ucd, AUv, AUf, AUd, A et N

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

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de :

- Reconstruction d'un mur de clôture pré- existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ;
- Clôture liée et nécessaire à la gendarmerie. Dans ce cas, la hauteur sera au plus égale à 2,40 m.

Les clôtures seront constituées :

En limite de voies :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie (grille, dispositifs ajourés dont la proportion de vides est plus importante que les pleins et laisse passer les vues). La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m.
- Soit d'un muret surmonté de panneaux bois, PVC, ou aluminium. La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m.

Sur les autres limites :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie (grille, dispositifs ajourés dont la proportion de vides est plus importante que les pleins et laisse passer les vues). La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m.
- Soit d'un muret surmonté de panneaux bois, PVC, ou aluminium. La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition homogène.

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

Les haies seront d'espèces variées.

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

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

Pour l'ensemble des zones Ui, Uia, Uic, Ue, Uem

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

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

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie (grille, dispositifs ajourés dont la proportion de vides est plus importante que les pleins et laisse passer les vues). La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m.

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

Les haies seront d'espèces variées.

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

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

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

Pour l'ensemble de ces éléments, il sera recherché une implantation non visible depuis la voie publique.

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture (dans la limite de 50% de la surface totale de la toiture), de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture (dans la limite de 50% de la surface de la toiture) qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Panneaux solaires sur les toitures-terrasses

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

Les panneaux seront disposés à une distance minimale de 1 m de l'acrotère et ne pourront pas excéder 1m de hauteur par rapport au niveau du toit.

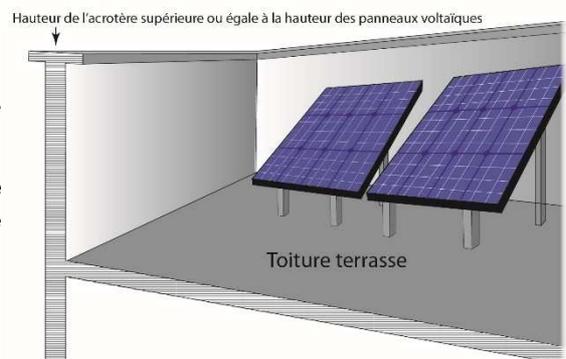


Schéma à valeur illustrative

Les paraboles et antennes de toit

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

Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture. Les climatiseurs, pompes à chaleur déposés en toiture terrasse ou en terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère. Ils seront disposés à une distance minimale de 1 m de l'acrotère et ne pourront pas excéder 1m de hauteur par rapport au niveau du toit.

1.7/ Autres éléments techniques

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

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

Les bacs de déchets ménager :

Pour les occupations générant la collecte des déchets, Il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères, et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté en bordure du domaine public. Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte.

Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0.30m supérieure à celle des bacs et conteneurs.

1.8/Locaux annexes, extensions :

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

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

1-9 Menuiseries extérieures

Les couleurs des menuiseries extérieures devront respecter les tons des couleurs locales et seront de finition mate. Les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

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

2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures avec des pentes doivent être de disposition simple et composées au minimum de deux pans. Un pan est autorisé pour les volumes accolés à la construction principale ou pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol.

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

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

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

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

2.2/ Débords

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

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

2.3/ Type de couverture

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect terre cuite rouge nuancé.

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

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

2.4/ Balcons et galeries

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



Type de balustres interdits

2.5/ Cheminées

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

2.6 menuiseries

Les caissons de volets roulants ne devront pas être saillants.

3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950

3.1/ Règles générales

La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture, en façades est proscrite sauf pour les accès.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...).

Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés ou bois.

3.2/ Murs de façades

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées.

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition homogène. Si les murs sont rejointés, les joints seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux isolations extérieures. Le bardage est autorisé.

3.3/ Volets

Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique et dans ce cas ils seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

3.4/ Toitures (pentes)

Les pentes des toitures doivent être conservées. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant une pente différente.

3.5/ Couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel local à l'exception des extensions par un volume annexe qui pourront être différentes. Les tuiles seront d'aspect terre cuite rouge nuancé.

3.6/ Ouvertures dans les toitures

Les châssis de toitures, fenêtre de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture sauf contrainte technique.

3.7/ Cheminées

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

3.8/ Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les grandes ouvertures traditionnelles (granges par exemple) ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel de ces ouvertures. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

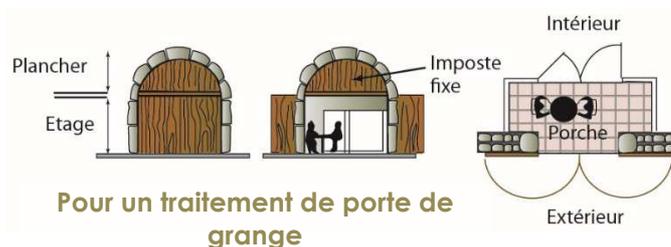
Par exemple :



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier

La porte de grange (ou assimilée) peut aussi permettre la création d'un porche : en reculant la paroi à l'intérieur de la grange pour dégager l'ouverture. La paroi qui se trouve ainsi localisée en arrière-plan aura moins d'impact sur l'aspect de la façade.

En cas de création d'un plancher à l'étage : on conservera l'arc de cercle de la voûte en créant une imposte (bois ou vitrage par exemple) qui permettra d'intégrer la poutre support du plancher. L'ensemble sera réalisé à l'intérieur et non saillant.



Pour un traitement de porte de grange

4 - Bâtiments agricoles

4.1/ Rappel des prescriptions générales

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

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

4.2/ Toitures

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

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

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

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, elles seront recouvertes de tuiles d'aspect terre cuite rouge nuancé.

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

4.3/ Façades

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

Sinon les murs seront enduits.

5 - Bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux

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

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

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

5.1/ Toitures

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

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

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

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, elles seront recouvertes de tuiles d'aspect terre cuite rouge nuancé.

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

Les toitures-terrasses sont admises. Elles seront de préférence végétalisées.

5.2/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres (gris, bruns) ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites. Il est interdit d'utiliser des matériaux réfléchissants ou brillants.

Sinon les murs seront enduits.

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 2

Commune de LA VERPILLIERE

Plan de zonage

Plan 1/2
Echelle : 1/5000e

Vu pour être annexé
à la délibération de mise à disposition du public
de la modification simplifiée n° 2 du PLU,
en date du
Le Maire,
Patrick MARIIGNIER

Les zones urbaines et à urbaniser

- Ua : Secteur de centralité
- Ub : Secteur de centralité élargie
- Uc : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire (Uca, Ucb, Ucc et Ucd : sous secteurs de Uc)
- Ue : Secteur d'équipement d'intérêt collectif (Uem : sous secteur de Ue)
- Ui : Secteur dédié aux activités économiques (Uia, Uib, Uic et Uil : sous secteurs de Ui)
- AU : Secteur à vocation d'habitat ouvert à l'urbanisation (AUd, AUv et AU1, 2, 3 : sous secteurs de AU)

Les zones agricoles et naturelles

- A : Zone agricole
- Azh : Zone agricole en zone humide
- Ap : Zone agricole inconstructible
- Apzh : Zone agricole inconstructible en zone humide
- N : Zone naturelle
- Nzh : Zone naturelle en zone humide
- Nj : Secteur naturel de gestion des jardins partagés
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLzh : Zone naturelle de loisirs en zone humide
- Nco : Zone naturelle avec corridor écologique

Les éléments remarquables protégés

- Espace boisé classé (art L.113-1)
- Bâti remarquable du paysage (art. L.151-19)
- Élément remarquable du paysage (art. L.151-19)
- Bâti remarquable du paysage (art. L.151-19) susceptible de changer de destination

Autres éléments

- Secteur d'orientation d'aménagement et de programmation
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du CU
- Secteur de diversité commerciale à protéger au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme
- Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global
- Périmètre de 500m autour de la gare limitatif du stationnement
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre
- Périmètre de protection de 500m autour du Monument Historique
- Monument Historique
- Voie ferrée

Le droit de préemption urbain s'applique sur toutes les zones U et AU

Certains secteurs de la commune sont soumis à l'article R151-31 §2 du code de l'urbanisme où les constructions sont interdites ou soumises à des conditions spéciales. Ces secteurs sont localisés en détails sur le plan 2/2

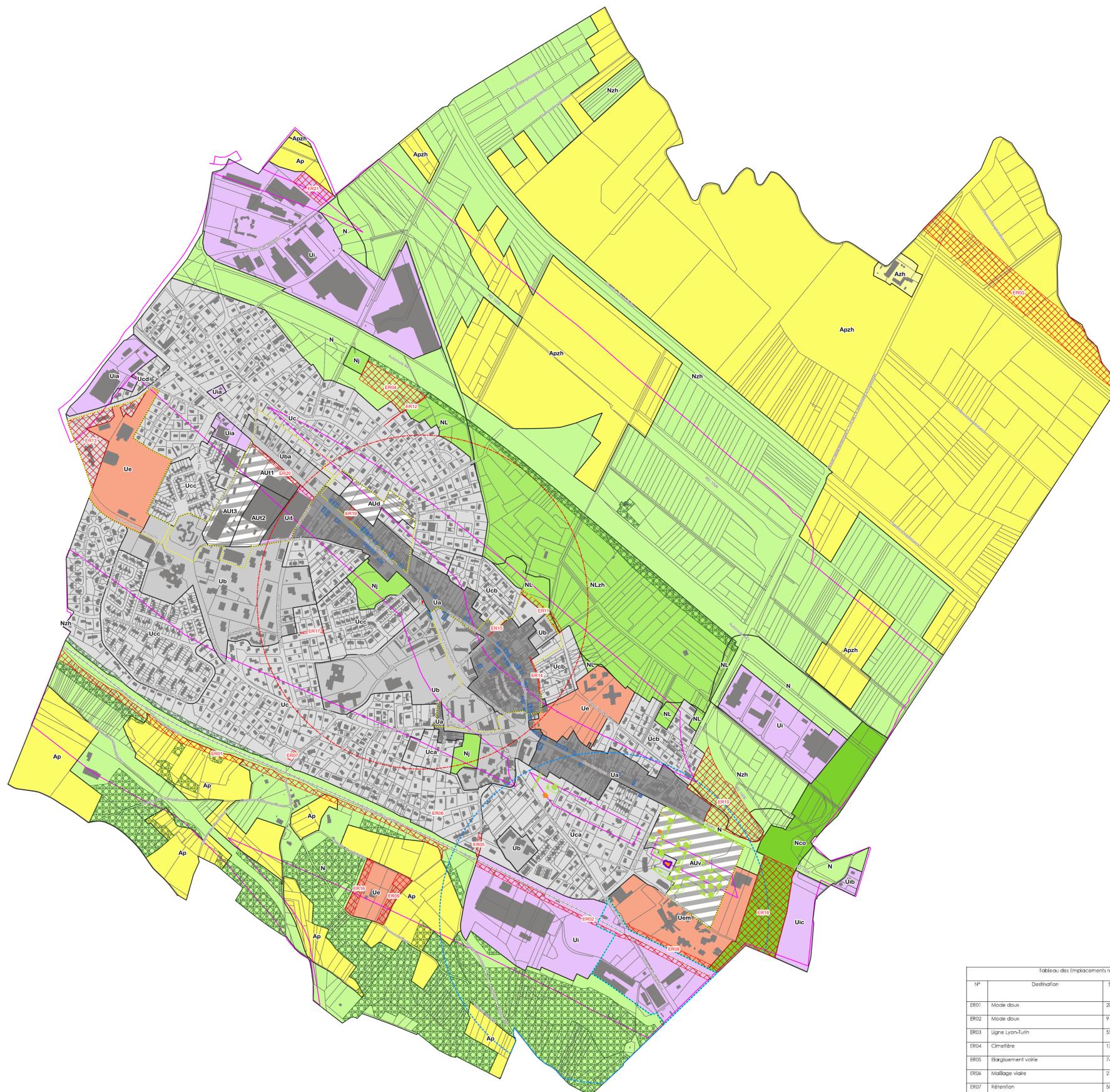


Tableau des Emplacements réservés			
N°	Destination	Surface/largeur plateforme	Bénéficiaire
ER01	Mode doux	20 440 m²	Commune
ER02	Mode doux	9 180 m²	Commune
ER03	Ligne Lyon-Turin	55 381 m²	Etat
ER04	Cimetière	1 282 m²	Commune
ER05	Bagassement voirie	742 m²	Commune
ER06	Mallage voirie	215 m²	Commune
ER07	Rétention	508 m²	Commune
ER08	Mode doux	3 872 m²	Commune
ER09	Extension centre de loisirs	4 775 m²	Commune
ER10	Aménagement paysager entrée de ville Est	26 271 m²	Commune
ER11	Mallage voirie	2 497 m²	Commune
ER12	Bagassement de voie	342 m²	Commune
ER13	Equipements publics	17 588 m²	Commune
ER14	Mode doux	2 618 m²	Commune
ER15	Bagassement voie	257 m²	Commune
ER16	Extension centre de loisir	4 110 m²	Commune
ER17	Mode doux	497 m²	Commune
ER18	Réhabilitation d'un corridor écologique	3526 m²	Commune
ER19	Voie accès zone A via el espace public	787 m²	Commune
ER20	Aménagement d'espace public en voirie	2 309 m²	Commune
ER21	Salle des fêtes	7 992 m²	Commune



**ARRETE ENGAGEANT LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT,
ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le Maire de la Commune de La Verpillière,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-36 à L 153-48 ;

Vu la délibération n°08/2019-03 en date du 18 mars 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération n°10/2021-06 en date du 28 juin 2021 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;

Considérant que les objectifs poursuivis dans le cadre de cette évolution portent sur l'adaptation de certaines dispositions règlementaires du PLU afin de prendre en compte des observations notées depuis la mise en œuvre du PLU, c'est-à-dire de :

- Ajuster très ponctuellement la délimitation de la zone Ui sur une parcelle par rapport à la zone Uc ;
- Ajuster très ponctuellement la délimitation des secteurs de diversité commerciale à protéger sur une parcelle ;
- Mettre en cohérence le règlement en matière d'aménagement de piscines creusées en zone Ucb avec les autres zones ;
- Préciser les dispositions du règlement écrit applicables à l'aménagement de clôtures et de portails ;
- Préciser les règles relatives à la largeur minimale de la voie d'accès à un projet d'aménagement en fonction du nombre de logements desservis par cette dernière ;
- Mettre à jour certaines dispositions du règlement qui ne sont plus applicables ;
- Clarifier la répartition des logements locatifs sociaux dans le cadre de l'OAP de la Verne ;
- Préciser l'emplacement exact de la maison médicale prévue dans l'OAP Centre-Ville ;
- Corriger des fautes d'orthographe présentes dans le règlement.

Considérant que cette évolution du document d'urbanisme n'a pas pour conséquence (conformément aux articles L 153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme) de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.



Considérant que cette évolution du document d'urbanisme n'a pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, sauf exceptions visées par le code de l'urbanisme,
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Considérant ainsi que les différentes évolutions à apporter au PLU relèvent du champ d'application de la **procédure de modification simplifiée**, conformément aux articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme,

A R R Ê T E

ARTICLE 1 - Objectifs poursuivis pour la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée n° 2 du PLU à engager vise à adapter certaines dispositions réglementaires applicables. Elle a pour objet de :

- Ajuster la délimitation de la zone Ui en reclassant la parcelle AR 0073 classée en zone Uc au PLU opposable ;
- Supprimer le secteur de diversité commerciale à protéger sur la parcelle AD 0568 ;
- Autoriser l'aménagement de piscines creusées en zone Ucb en cohérence avec les autres zones ;
- Préciser les dispositions du règlement écrit applicables à l'aménagement de clôtures et de portails ;
- Préciser les règles relatives à la largeur minimale de la voie d'accès à un projet d'aménagement en fonction du nombre de logements desservis par cette dernière ;
- Mettre à jour certaines dispositions du règlement qui ne sont plus applicables ;
- Clarifier la répartition des logements locatifs sociaux dans le cadre de l'OAP de la Verne ;
- Préciser l'emplacement exact de la maison médicale prévue dans l'OAP Centre-Ville ;
- Corriger des fautes d'orthographe présentes dans le règlement.

ARTICLE 2 - Modalités de mise à disposition du public ou enquête publique

Considérant les points retenus d'évolution du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation du PLU, une procédure de modification simplifiée n° 2 du PLU pourra être décidée par délibération du conseil municipal.

La MRAe, Mission Régionale de l'Autorité environnementale sera saisie dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas afin de savoir si le projet de modification simplifiée du PLU est soumis ou non à Evaluation Environnementale sur la base en particulier du CERFA complété.

Le projet de modification sera envoyé pour avis au Préfet et aux personnes publiques associées.

Conformément à l'article L 153-47 du Code de l'Urbanisme, il sera ensuite mis à disposition du public pendant un mois, selon les modalités définies par délibération du conseil municipal.



A l'issue de la mise à disposition du public, le bilan sera présenté devant le conseil municipal qui pourra procéder ensuite à l'adoption du projet de modification simplifiée par délibération, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant le délai d'un mois. Il deviendra exécutoire dès lors de sa publication. Une copie sera transmise au Sous-Préfet de la Tour du Pin.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait à l'Hôtel de Ville, le 15 novembre 2021

Le Maire,

Patrick MARGIER

The image shows a circular official stamp of the Mairie de La Verpillière (Isère) with a central emblem. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

ARRIVE LE
30 NOV. 2021
SOUS-PRÉFECTURE
DE LA TOUR-DU-PIN (Isère)

